



(住所：成都市金牛区金周路589号)

成都城建投资管理集团有限责任公司
2022年面向专业投资者
公开发行公司债券（第一期）募集说明书

注册金额	50 亿元
本期发行金额	不超过 20 亿元
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

2022 年 10 月 25 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2022 年 3 月末，发行人合并资产负债率为 72.46%，母公司资产负债率为 52.40%。未来，为满足公司业务发展的资金需求，发行人的负债规模可能继续增长，使得更多的经营资金用于偿本付息；同时，资产负债率的进一步提高可能影响发行人的再融资能力，增加融资成本。截至目前，发行人依托良好的公司背景和信用实力，融资渠道畅通，融资成本合理，且本期公司债券有利于公司调整资本结构，降低资产负债率，但若燃气、房地产销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响发行人按期偿还相关债务的能力。因此，若发行人未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，可能对发行人的稳健经营产生不利的影响。

（二）2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-680,634.52 万元、-557,920.41 万元、-539,675.03 万元和-451,429.34 万元，持续为负。报告期内公司项目建设持续推进以及贸易业务和房地产业务规模逐年扩大，导致报告期内公司的经营活动产生的现金流量净额持续为负。虽然发行人代建项目均与成都市政府相关部门签订委托代建协议，回款较有保障，同时贸易业务、房地产业务有序开展，但如果未来发行人的各业务回款出现较大波动，则发行人将面临经营活动产生的现金净流出的风险。

（三）发行人主营业务之一的房地产业务与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产

市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观政策及市场环境的变化，则可能对未来盈利能力产生不利影响。

（四）截至 2021 年末，发行人受限资产余额为 156.03 亿元，占总资产比例为 9.70%，其中主要资产为存货和投资性房地产。较大规模的受限资产可能对发行人后续融资以及资产的正常使用、处置产生限制，进而对本公司经营情况产生一定影响。

（五）发行人净利润主要来源于燃气供应业务及销售商品业务所产生的营业收入。近三年，发行人燃气供应业务及销售商品业务营业收入合计分别为 634,823.22 万元、1,220,826.30 万元、1,713,393.60 万元，占营业总收入的比例分别为 75.54%、82.20%、81.86%。公司的燃气供应业务由成都燃气经营，房地产业务由置地集团主要经营，发行人的盈利能力依赖于上述子公司。如果发行人丧失对上述子公司的控制权，或上述子公司经营状况产生不利变化，可能会对发行人的盈利能力产生不利影响。

（六）2021 年末，发行人其他应收款 66.14 亿元，其中经营性应收款项 32.12 亿元，占其他应收款比例为 48.56%；非经营性应收款项 34.02 亿元，占其他应收款比例为 51.44%。非经营性其他应收款占比较高，主要为国开行转贷、应收关联方往来款等，虽然发行人已严格履行了内部审批程序，其他应收款债务人信誉良好，但是若未来相关债务方的经营情况及财务状况恶化，公司其他应收款的回收难度可能会加大，发行人可能承担代偿债务的风险，在一定程度上对发行人的资金调度和运营造成不利影响。

（七）发行人已公告 2022 年半年度财务数据

发行人 2022 年半年度合并及母公司财务报表已于 2022 年 8 月 31 日公告。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人合并口径下资产总计 1,628.43 亿元，负债合计 1,176.82 亿元，所有者权益合计 451.61 亿元，资产负债率为 72.27%；2022 年 1-6 月，发行人合并口径营业收入 124.11 亿元，净利润 7.85 亿元，经营活动产生的现金流金额-40.74 亿元。与上年同期相比，发行人上述财务指标没有出现重大不利变化。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券无评级。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人净资产为 443.09 亿元（截至 2022 年 3 月 31 日合并报表中股东权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 6.40 亿元（2019-2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

（二）本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本次公司债券的按时足额支付。

（三）受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次公司债券采用固定利率且基础期限相对较长，在本次公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

（四）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或通过其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（五）发行人主体信用等级为 AAA，本期债券无评级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
目 录	5
释义	7
第一节 风险提示及说明	10
一、与发行人相关的风险	10
二、本期债券的投资风险	21
第二节 发行条款	22
一、本期债券的主要条款	22
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	25
第三节 募集资金运用	26
一、本期债券募集资金规模	26
二、本期债券募集资金使用计划	26
三、募集资金的现金管理	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	26
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	26
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	27
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	33
八、前次公司债券募集资金使用情况	33
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人概况	34
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	34
三、发行人的股权结构	36
四、发行人重要权益投资情况	37
六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况	55
七、发行人主营业务情况	62
八、其他与发行人主体相关的重要情况	140

第六节 财务会计信息	141
一、发行人财务报告总体情况	141
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	145
三、公司财务状况分析	158
第六节 发行人信用状况	206
一、发行人及本期债券的信用评级情况	206
二、发行人其他信用情况	207
第七节 增信情况	211
第八节 税项	212
第九节 信息披露安排	214
第十节 投资者保护机制	217
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	218
第十二节 持有人会议规则	220
第十三节 债券受托管理人	237
第十四节 发行有关机构	265
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	269
第十六节 备查文件	293

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：		
发行人、本公司、公司、成都城投	指	指成都城建投资管理集团有限责任公司
本次债券、本次公开发行公司债券	指	指成都城建投资管理集团有限责任公司于 2021 年 11 月 26 日召开的董事会批准的在境内面向专业投资者公开发行额度不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券
本期债券	指	指成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商、簿记管理人、中信建投证券	指	指中信建投证券股份有限公司
发行人律师	指	指国浩律师（成都）事务所
上交所	指	指上海证券交易所
债券登记机构	指	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	指由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
债券持有人	指	指根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
信息披露义务人	指	指发行人、受托管理人、资信评级机构（如有）等根据相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定对市场公众具有信息披露义务的机构。
工作日	指	指中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府指定节假日或休息日）
交易日	指	指上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	指如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
成都市国资委、控股股东、实际控制人	指	指成都市国有资产监督管理委员会
国务院	指	指中华人民共和国国务院
财政部	指	指中华人民共和国财政部
自然资源部	指	指中华人民共和国自然资源部
住建部	指	指中华人民共和国住房和城乡建设部

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
董事会	指	成都城建投资管理集团有限责任公司董事会
《债券受托管理协议》	指	《成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《成都城建投资管理集团有限责任公司章程》
最近三年及一期、近三年及一期、报告期	指	2019-2021 年及 2022 年 1-3 月
成都燃气	指	指成都燃气集团股份有限公司
成燃有限	指	指成都城市燃气有限责任公司，系成都燃气前身
置地集团	指	成都城投置地（集团）有限公司
中房集团	指	指中房集团成都房地产开发有限公司
城乡公司	指	指成都城投城乡发展有限公司
华润燃气投资	指	指华润燃气投资（中国）有限公司
中石油	指	指中国石油天然气股份有限公司
中石油西南分公司	指	指中国石油天然气股份有限公司天然气销售西南分公司
中石化集团	指	指中国石油化工集团公司
中石化	指	指中国石油化工股份有限公司
中石化西南分公司	指	指中国石油化工股份有限公司西南油气分公司
中海油	指	指中国海洋石油集团有限公司
燃气	指	指供城镇民用、工商业企业等使用的气体燃料。燃气种类较多，按其来源或生产方法不同，可分为天然气、人工燃气、液态燃气、生物质燃气等
天然气	指	指通过生物化学作用，在不同的地质条件下生成、运移，并于一定压力下储集在地质构造中的可燃气体。主要成分是甲烷，另外还含有其他一些可燃和不可燃气体
LNG	指	液化天然气（Liquefied Natural Gas,缩写为 LNG）是气田开采出的天然气，经过脱水、脱酸性气体和重烃类，然后液化而成的低温液体

CNG	指	压缩天然气（Compressed Natural Gas, CNG）。是指以管输天然气为气源，经加气站净化、脱水、压缩升压至不大于 25.0Mpa 的天然气
分布式能源	指	指一种建立在用户端的能源供应方式，是相对于集中供能的分散式功能方式
CNG 汽车	指	指以 CNG 作为燃料的车辆
管网	指	指由输送和分配燃气到各类客户的不同压力级别的管道及其附属构筑物组成的系统
调压站	指	指将管道燃气进行调压并分输计量的站场，是高压管道连接次高压或中压管道之间的枢纽
门站	指	指接收上游来气并进行计量、调压、过滤、加臭、检测的站场，是城市天然气利用工程的进气口
门站价格	指	指管道天然气供应商与下游购买方在天然气所有权交接点的价格
加气站	指	指向 CNG 汽车或 LNG 汽车进行重装的场站
PE	指	指聚乙烯
SCADA	指	指数据采集与监视控制系统
GIS	指	指管网地理信息系统
Pa	指	指帕斯卡，压强单位，表示单位面积上受力大小， $1\text{Pa}=1\text{N}/\text{m}^2$
Mpa	指	指兆帕斯卡，压强单位， $1\text{Mpa}=1,000,000\text{Pa}$
m^3	指	指立方米
预售	指	指房地产开发企业在取得商品房预售许可证以后将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为

本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次公司债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人合并资产负债率为 72.46%，母公司资产负债率为 52.40%。未来，为满足公司业务发展的资金需求，发行人的负债规模可能继续增长，使得更多的经营资金用于偿本付息；同时，资产负债率的进一步提高可能影响发行人的再融资能力，增加融资成本。截至目前，发行人依托良好的公司背景和信用实力，融资渠道畅通，融资成本合理，且本期公司债券有利于公司调整资本结构，降低资产负债率，但若燃气、房地产销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响发行人按期偿还相关债务的能力。因此，若发行人未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，可能对发行人的稳健经营产生不利的影响。

2、存货跌价风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货分别为 6,651,175.03 万元、8,350,688.46 万元、9,380,371.37 万元及 9,779,626.08 万元，占同期资产总额的比重分别为 61.83%、62.77%、59.51%及 60.78%。2019 年来，随着发行人项目开发的持续投入，发行人存货规模有所增加。从存货的构成来看，发行人存货以开发成本为主，主要为未结算的政府代建工程成本及房地产项目开发成本。成都市房地产市场情况良好，计提存货跌价准备较小。在房地产行情向下的时候，如果存货中相关房地产项目的价格出现大幅下跌，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对发行人的财务状况和盈利能力产生不利影响。

3、期间费用较高的风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人期间费用合计分别为 102,682.48 万元、106,547.84 万元、124,657.63 万元和 30,833.68 万元，占同期营业收入的比重分别为 12.22%、7.17%、5.96%和 4.63%，期间费用主要以销售费用和管理费用为主。其中，销售费用分别为 48,681.55 万元、46,725.16 万元、53,601.21 万元和 14,567.97 万元，管理费用分别为 56,858.52 万元、62,503.49 万元、70,146.65 万元和 13,059.91 万元。随着公司业务的发展，公司期间费用总额逐年增加。如果未来公司不能保持营业收入持续稳定增长，不能有效控制期间费用，可能会对公司的盈利能力产生一定的影响。

4、经营性现金流持续为负的风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-680,634.52 万元、-557,920.41 万元、-539,675.03 万元和-451,429.34 万元，持续为负。报告期内公司项目建设持续推进以及贸易业务和房地产业务规模逐年扩大，导致报告期内公司的经营活动产生的现金流量净额持续为负。虽然发行人代建项目均与成都市政府相关部门签订委托代建协议，回款较有保障，同时贸易业务、房地产业务有序开展，但如果未来发行人的各业务回款出现较大波动，则发行人将面临经营活动产生的现金净流出的风险。

5、未来资本性支出持续增加的风险

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人投资活动现金流量净额分别为-205,122.07 万元、-245,958.08 万元、-320,166.56 万元和-225,306.88 万元，为了增强在行业中的竞争优势，发行人的资本支出逐年增加，如果未来资本支出持续增长，将给公司带来一定的财务压力。虽然目前发行人外部融资渠道畅通，与多家银行、信托等金融机构保持良好的合作关系，金融机构的授信态度积极且目前已取得的授信额度能够满足现阶段的融资需求，未来取得新增授信的可能性也较高，但是，如果未来宏观经济形势恶化，或者信贷政策收紧，可能使发行人无法获得足够的资金继续进行业务拓展，从而对发行人的发展前景产生不利影响。

6、存货周转率较低的风险

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.11 次/年、0.16 次/年、0.21 次/年

和 0.06 次/年。主要是由于发行人存货中代建项目及房地产项目开发较高，发行人房地产项目开发周期相对较长，收入结转与存货增加存在一定的时间差异，导致存货周转率较低。未来如果发行人项目开发建设及竣工结算出现不确定性，则可能面临存货周转率持续偏低的风险。

7、有息债务规模增长较快风险

近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 499.68 亿元、559.01 亿元、600.35 亿元和 628.46 亿元，占同期末总负债的比例分别为 61.79%、55.55%、52.50%和 53.90%。近年来，随着公司业务的快速发展，对于资金的需求逐渐加大，有息债务出现了快速增长。若未来公司的有息债务规模仍维持较高的增长速度，可能会对公司盈利能力及偿债能力造成一定影响。

8、短期偿债能力指标波动的风险

近三年及一期末，公司的流动比率分别为 3.28、3.01、2.19 和 2.81，速动比率分别为 0.93、0.82、0.62 和 0.76。公司近三年及一期的流动比率和速动比率有所波动。若公司未来流动负债继续增加，而公司的盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，则公司的短期偿债风险将有所增大。

9、营业毛利率波动的风险

近三年及一期，公司营业毛利率分别为 21.18%、17.50%、12.21%和 10.77%，存在波动。发行人营业毛利率有所下降，主要是因为其他商品销售业务规模增长。公司存在营业毛利率波动的风险，如果公司未来的营业毛利率出现下滑，将对公司的业务发展、财务状况及经营业绩造成一定影响。

10、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.67、0.66 和 0.64，EBITDA 利息保障倍数较低，主要是由于公司资本化利息支出较多所致。未来随着公司的项目逐渐结转收入，EBITDA 利息保障倍数较低的情况将有所改善。但如果未来发行人的房地产销售业务出现不利变化，则有可能导致 EBITDA 利息保障倍数进一步降低，对发行人的偿债能力产生不利影响。

11、发行人盈利能力依赖重要子公司的风险

发行人净利润主要来源于燃气供应业务及销售商品业务所产生的营业收入。近三年，发行人燃气供应业务及销售商品业务营业收入合计分别为 634,823.22 万元、1,220,826.30 万元、1,713,393.60 万元，占营业总收入的比例分别为 75.54%、82.20%、81.86%。公司的燃气供应业务由成都燃气经营，房地产业务由置地集团主要经营，发行人的盈利能力依赖于上述子公司。如果发行人丧失对上述子公司的控制权，或上述子公司经营状况产生不利变化，可能会对发行人的盈利能力产生不利影响。

13、盈利能力波动的风险

报告期内，发行人利润总额分别为 107,698.95 万元、145,572.33 万元、130,532.55 万元和 26,682.56 万元；净利润分别为 87,546.50 万元、112,291.33 万元、98,171.29 万元和 22,513.67 万元，盈利能力存在一定的波动。若未来发行人各业务板块所属行业环境发生不利变化，或发行人不能适应变化抓住机遇，发行人盈利能力的波动将可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

14、其他应收款较大的风险

2021 年末，发行人其他应收款 66.14 亿元，其中经营性应收款项 32.12 亿元，占其他应收款比例为 48.56%；非经营性应收款项 34.02 亿元，占其他应收款比例为 51.44%。非经营性其他应收款占比较高，主要为国开行转贷、应收关联方往来款等，虽然发行人已严格履行了内部审批程序，其他应收款债务人信誉良好，但是若未来相关债务方的经营情况及财务状况恶化，公司其他应收款的回收难度可能会加大，发行人可能承担代偿债务的风险，在一定程度上对发行人的资金调度和运营造成不利影响。

15、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，本公司受限资产余额为 156.03 亿元，占总资产比例为 9.70%，其中主要资产为存货和投资性房地产。较大规模的受限资产可能对本公司后续融资以及资产的正常使用、处置产生限制，进而对本公司经营情况产生一定影响。

（二）经营风险

1、天然气定价体制所导致的上下游价格变动风险

公司燃气业务主要包括城市燃气输配、销售，城市燃气工程施工以及燃气表具销售等。上游企业主要为中石油西南分公司、中石化西南分公司及华润燃气投资（转供气），下游为各类城市天然气用户及相关企业。

根据我国目前的天然气价格机制，上游天然气的门站环节价格分居民价格和非居民价格，报告期内，居民价格由政府定价，非居民价格为基准门站价格管理，以降价后的最高门站价格水平作为基准门站价格，供需双方以基准门站价格为基础，上浮 20%、下浮不限的范围内协商确定具体门站非居民价格，公司天然气采购价均按上述原则与上游气源单位协商确定。公司上游供气单位为中石油西南分公司、中石化西南分公司及华润燃气投资（转供气），通常根据其各自天然气生产成本或采购成本、公司居民及非居民客户构成情况以及气源单位内部定价标准确定，实际浮动空间较小。

公司对下游各类用户的天然气销售执行不同的价格标准，其中对于居民用户和 CNG 用户，公司执行地方价格主管部门的统一定价，销售价格无浮动空间；对于非居民用户，公司根据上游购气价格并参照政府主管部门出具的价格调整文件制定。

在非居民门站价格为基准门站价格管理的基础上，根据《国家发展改革委关于理顺居民用气门站价格的通知》（发改价格规【2018】794 号），从 2018 年 6 月 10 日起，居民用气由最高门站价格改为基准门站价格管理，供需双方可以以基准门站价格为基础，在上浮 20%，下浮不限范围内协商确定具体门站价格，实现与非居民用气价格机制衔接。综上，公司天然气上下游价格均受到较为严格的管制，公司向下游转移成本能力受到较大的限制，特别是居民用户价格调整需履行价格听证等程序。如果未来公司上游天然气采购价格因国家发改委调整门站环节指导价等原因而提高，而各地地方政府价格主管部门未及时调整下游销售价格，或下游销售价格提高幅度小于上游采购价格提高幅度，或公司与工业用户和商业用户谈判所得的销售价格提高幅度小于上游采购价格的提高幅度，则将导致公司毛利减少，从而对公司的财务状况和经营业绩产生不利影响。

此外，随着天然气价格市场化机制改革的推进，未来影响天然气采购价格的不确定性的因素较多且可能短期内无法准确预判，天然气采购价格的波动幅度可能增大。采购价格的大幅波动可能影响公司未来业绩增长的稳定性。

2、燃气管网建设的风险

燃气管网属市政建设项目的配套设施，需按照当地政府城市建设规划进行相关设施的配套投建，其建设进度需服从市政规划的整体安排。因此，公司燃气管网的建设进度可能受到市政规划及其他市政项目建设进度的影响，从而产生建设进度提前或延后的风险。

此外，天然气消费量的增长与城市天然气管网的输配能力紧密相关，公司在投资建设城市天然气管网时，通常结合政府部门规划和相关区域内未来较长时期的天然气需求预测量来设计天然气管网的输配能力，以保证天然气管网的输配能力在未来较长时间内能够满足市场的需求，所以公司管网建设的输配能力往往超过当前业务的实际需求。因此，在短期内管网的利用率不足也可能对公司的盈利能力产生一定的不利影响。

3、燃气供应商集中的风险

报告期内，公司天然气采购均来自中石油西南分公司、中石化西南分公司和华润燃气投资（转供气）。这主要与我国天然气产业链环节的特点密切相关。当前我国天然气上游勘探开发和中游输配环节高度集中在中石油、中石化和中海油三大国有石油公司手中，三大公司国内天然气产量占全国产量的 95% 以上，进口的天然气约占全国总进口量的 80% 以上，供应量占国内天然气市场份额的 90% 左右。

尽管城市燃气处于天然气利用的优先序位，但是随着我国天然气总体需求持续增长，如果天然气上游供应商供应量大幅减少、生产运行中出现重大事故，或出现其他不可抗力因素，不能按照合同保证天然气的供应，则短期内会对公司的经营业务产生重大不利影响。

4、燃气业务受开展地区人口增速、经济发展水平、城市化进程和基础设施配置等影响的风险

城市燃气企业的经营发展状况受其特许经营区域的城市化进程、经济发展水平以及基础设施完善程度的影响较大。若未来公司城市管道天然气特许经营区域出现人口增速放缓、经济发展速度显著降低或城市化进程处于停滞等情况，则可能对公司经营带来不利影响。

此外，城市管网等基础设施覆盖率不足和输送能力受限等因素也可能对公司业务发展产生负面影响。

5、燃气业务安全生产风险

天然气具有易燃、易爆的特性，若燃气设施发生泄漏，极易发生火灾、爆炸等事故，因此，安全生产管理历来是城市燃气经营企业的工作重点。居民天然气业务由于部分设备仪表安装在用户家中，若居民使用不当或安全意识不足较容易出现事故；加气站操作员操作不当、管理不到位也存在引发安全隐患的可能性。上述因素可能导致管道漏点、开孔及完全开裂等事故或严重后果，造成天然气泄漏、供应中断、火灾、爆炸、财产损毁、人员伤亡等事故。

报告期内，发行人虽然未发生重大燃气安全责任事故，但仍不能完全排除未来因用户使用不当、燃气用具质量问题或人为操作失误等原因引发安全事故的可能性。

6、房地产项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度增大。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。虽然发行人积累了丰富的房地产开发经验，但是如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

7、土地、建材及劳动力成本上升的风险

近年来，房地产开发过程中所需的土地、劳动力成本普遍上涨，建材价格有一定的波动，房地产项目的成本有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管发行人采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，来降低土地、建材及劳动力成本上升的影响，但由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地、建材及劳动力等价格的波动仍将导致项目开发成本变动，进而影响发行人的盈利能力。

8、项目质量管理风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

9、再融资的风险

随着发行人业务规模的逐年扩大，为满足业务发展所需资金，发行人存在融资的需求，当前发行人凭借较强的公司背景和良好的信用记录，具有多样化且畅通的融资渠道，但如果未来行业政策与金融政策发生较大变化，发行人也可能面临再融资的困难，进而影响发行人现金流状况，出现再融资的风险。

10、房地产业务盈利能力受宏观政策和市场环境影响的的风险

发行人主营业务之一的房地产业务与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观政策及市场环境的变化，则可能对未来盈利能力产生不利影响。

（三）管理风险

1、公司规模扩张所致的管理风险

本次公司债券将有利于改善公司资产负债率，优化资本结构，有利于公司业务的开拓，公司的资产规模和业务规模都将进一步扩大。但随着业务拓展，公司人力资源、内部沟通、整体协作以及公司运营等内部风险管理控制如未能及时适应业务发展需求，将有可能带来内部管理风险。

2、人力资源管理风险

在公司经营和发展历程中，经验丰富的管理人员和优秀敬业的专业人员为公司创造了巨大价值。在公司未来的经营活动中优质的人力资源将仍处于影响公司发展的重要地位，良好的人力资源配置将为公司的进一步发展奠定坚实的基础。优秀的专业人才资源较为稀缺，能否吸引足够的优秀人才、减少优秀专业人才的流失将对公司未来的经营产生较为重大的影响。如果未来不能吸引及留存足够的优秀管理人员及专业人员，将对公司经营产生不利影响。

3、跨行业经营风险

发行人的业务板块主要包括燃气板块、房地产开发板块、商品销售板块等。由于主要板块彼此之间无相关性，两个板块存在较大差异，因此，未来公司在管理中可能面临一定的跨行业经营风险。

4、操作风险

操作风险是指由于内部程序、人员、系统的不完善或失误，或外部事件造成直接或间接损失的风险。虽然发行人对各项管理操作制定了控制及风险管理措施，但任何控制都可能因自身及外界环境的变化、当事者对某项事务的认知程度不够、制度执行人不严格执行现有制度等原因，导致失去或减小效力，形成人为的操作风险。发行人将通过不断修订相关公司制度和业务流程、加强员工培训和员工行为动态监测以及强化事后监督等途径，防止操作风险的发生。

5、突发事件引发公司治理变化的风险

发行人如遇突发事件，例如国际政治形势、经济形势、社会安全事件、安全生产事故等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害等，对发行人的经营可能造成不利影响。

6、监事缺位的风险

发行人现行有效《公司章程》规定公司监事会应由 5 人组成。但目前发行人实际有监事 2 人。公司存在监事和缺位情况。公司需按《公司章程》规定尽快完善其监事会组成人员。

（四）政策风险

1、国家宏观经济政策风险

发行人涉及燃气、房地产销售等行业，涉及产业较多，国家宏观经济政策的变化可能会在不同程度上影响发行人的经营状况。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府的产业政策会有不同程度的调整，可能对公司的经营活动和盈利能力产生影响。

2、燃气产业政策变动风险

长期以来，我国天然气在一次能源消费结构中占比较低，国内资源及消费结构仍以煤炭为主。而天然气具有含碳低、污染小、热值高等优点，鉴于我国目前面临环境污染及减小二氧化碳排放的压力，天然气行业发展得到了国家产业政策的大力支持。国家能源局下发的《关于加快天然气利用的意见》以及《天然气“十三五”规划》均提出了加快天然气产业发展的目标，天然气行业符合国家能源结构调整的战略规划。

同时，根据国家发改委发布的《天然气利用政策》，公司绝大部分用户均属于《天然气利用政策》中所列的“城镇居民炊事及生活热水用户、公共服务设施用户、天然气汽车用户、集中式采暖用户等城市燃气用户、相关工业领域中可中断用户等工业燃料用户”等优先类天然气用户之列。因此，公司在气源保障上相对比较容易获得上游供气单位的支持，在管网建设以及后续运营过程中也取得了各地主管部门相应政策支持。

但如果国家未来调整天然气产业政策，且公司所从事业务不再属于优先类或鼓励类范畴，则可能对公司的气源保障、采购气价及业务扩张等产生不利影响，从而影响公司的经营业绩。

3、房地产行业政策风险

房地产业务是发行人业务的一部分，政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。房地产新政的陆续出台将有可能对公司下属房地产业务板块后续的经营带来影响。若公司房地产业务受政策影响开发周期延长或资金回笼速度放缓，将为公司带来一定风险。

4、土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产销售业务开展带来重大影响。

5、环境保护政策变化的风险

公司燃气管道建设项目及房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

6、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响公司的盈利能力和现金流状况。2016 年 3 月 23 日《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》颁布，全面营改增启动，2016 年 5 月 1 日增值税全面替代营业税。全面营改增后公司经营所涉行业税负总体平稳，征管要求趋严。但后续税收政策的变化仍具有引发风险的不确定性。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

公司债券的利率水平是根据当前市场的利率水平和公司债券信用评级由机构投资者招标确定。受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的不确定性。本次公司债券在存续期限内，不排除市场利率波动的可能，利率的波动将给投资者投资本次公司债券的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次公司债券将在上海证券交易所交易流通。发行人无法保证本次公司债券会在上海证券交易所所有活跃的交易，投资者可能因无法找到交易对手方将公司债券变现，从而面临一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

本次公司债券不设担保，按期足额兑付取决于发行人的信用。在本次公司债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本次公司债券按期足额还本付息。

（四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，本公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

第二节 发行条款

一、本期债券的主要条款

发行人全称：成都城建投资管理集团有限责任公司。

（一）债券全称：成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（二）注册文件：发行人于2022年10月11日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意成都城建投资管理集团有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕2421号），注册规模为不超过50亿元。

（四）发行金额：本期债券发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元），分品种发行。本期债券分为两个品种，品种一为5年期固定利率品种，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期固定利率品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（五）债券期限：本期债券分为2个品种，其中品种一债券期限为5年，债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。品种二期限为5年期。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，对于品种一，发行人有权在本期债券存续期的第3年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为2022年11月1日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：对于品种一，本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的11月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年间每年的11月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。对于品种二，本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的11月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：对其品种一，本期债券的兑付日期为2027年11月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025年11月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。对于品种二，本期债券的兑付日期为2027年11月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可以进行债券质押式回购。

（二十四）税务处理：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）发行人调整票面利率选择权：对于品种一，发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人将于存续期内第3个计息年度付息日前的第20个交易日，通知品种一持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权：对于品种一，发行人在通知本期债券品种一持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期内第3个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起5个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券品种一存续期内第3个计息年度付息日即为回售支付日。发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。

（三）回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻

结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年 10 月 27 日。
- 2、发行首日：2022 年 10 月 31 日。
- 3、发行期限：2022 年 10 月 31 日至 2022 年 11 月 1 日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。
- 4、本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人股东批复及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]2421 号），本期债券注册总额不超过 50 亿元，采取分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司到期债务。具体情况如下：

单位：万元

债权人	拟偿还规模	借款余额	起息日	回售日	借款人
19 蓉投 01	150,000	150,000	2019-11-18	2022-11-18	成都城建投资管理集团有限责任公司
工银理财	50,000	94,000	2019-12-11	2022-12-11	成都城建投资管理集团有限责任公司
合计	200,000	244,000			

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对于发行人确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经公司董事会或其他内部有权机制批准；对于可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债权人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

发行人在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本期债券后，需将募集资金全额划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2022 年 3 月末发行人财务数据为基准，本期债券成功发行，假设 20 亿元用于偿还公司到期债务，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，募集资金运用执行后，发行人资产负债率不会发生变化，负债结构有所变化，有利于中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对于发行人财务成本的影响

发行人通过发行本次较长期限的公司债券，可以锁定公司财务成本，规避贷款利率波动风险。

（三）偿债资金来源

1、企业自身经营所得是偿还本期债券本息的基础

本期债券的偿债资金将主要来源于自身经营所得。发行人近三年及一期的营

业收入分别为 840,357.01 万元、1,485,197.09 万元、2,093,175.77 万元和 665,859.96 万元；利润总额分别为 107,698.95 万元、145,572.33 万元、130,532.55 万元和 26,682.56 万元；净利润分别为 87,546.50 万元、112,291.33 万元、98,171.29 万元和 22,513.67 万元。公司经营情况良好，利润率较高，为本期债券的还本付息提供了坚实的基础。

2、融资渠道通畅

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,330,699.82 万元、1,036,903.83 万元、1,049,370.24 万元和 370,905.51 万元。筹资活动现金流量处于净流入状态。发行人具有广泛的融资渠道和较强的融资能力。截至 2022 年 3 月末，发行人已获得国家开发银行、中信银行、工商银行等多家金融机构共计 1,125.49 亿元的授信额度，尚有 585.47 亿元授信额度未使用。充足的授信额度为项目建设以及债务偿付提供了有力保障。

3、项目投资计划有序开展，未来投资支出计划稳健

（1）燃气业务投资及回款

成都燃气集团拥有行业领先的管理理念、雄厚的能源基础设施和布局先进的燃气输配体系，已形成以一、二、三环路环状管网为主，以城市道路枝状管网为辅的完善输供气管网体系，全面覆盖成都平原中心区，并随着周边市场的整合，不断推进成都燃气与参控股公司以及参控股公司之间的燃气管道互联互通建设，目前成都燃气集团经营区域内部基本实现互联互通。截至 2021 年末，燃气集团运营地下管网长度为 9870.33 千米，建有调压设施 1.84 万座、储配气站 19 座，加气站 5 座，各类客户已达到超 315 万户，其中居民客户 311 万户，在成都市内具有较为明显的区域市场规模优势。

报告期内，燃气集团致力于引进和应用新技术，积极实施科学技术支撑战略，以科技促进步，以创新谋发展，推动公司由传统服务向新型智慧城市运营服务方向转型，并取得了一系列管理成效。报告期内，公司建立健全相应创新机制，加大创新投入，2021 年公司累计投入逾 2136 万元用于科技创新项目研发。成都市

绕城高速天然气高压输储气管道建设项目总投资金额为 185,067.91 万元，拟投入募集资金为 90,596.61 万元，截至 2021 年 12 月 31 日累计投入募集资金 42,377.18 万元。2021 年 12 月 3 日，燃气集团召开第二届董事会第十三次会议和第二届监事会第九次会议，审议通过了《关于募投项目“成都市绕城高速天然气高压输储气管道建设项目”延期的议案》，同意将该项目的建设投产期延期两年至 2023 年末。

燃气集团是成都区域内最大的城市燃气经营企业，目前已取得了成都绕城以内区域、高新区部分区域、郫都区部分区域、新都区部分区域及新津县、金堂县部分区域天然气市场特许经营权或独家经营区域。城市管道燃气运营商在特定供气区域内具有自然垄断的经营特点，管网覆盖区域越广，规模越大，相较于其他竞争对手的先发优势越明显。因此燃气业务的稳健经营对本期债券本息的兑付提供稳定的支持。

（2）城市基础设施建设业务投资及回款

发行人城市基础设施建设业务主要由政府先行拨付专项款用于项目建设，发行人自身投资支出压力有限。截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建城市基础设施代建业务已投资 520.87 亿元，目前已回款 250.94 亿元，随着项目回款进一步落实，未来代建项目逐年回款是发行人还本付息资金的重要来源。

发行人近三年又一期主要土地整理业务在建项目情况如下：

单位：亿元、亩

序号	项目名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资	已回款	是否约定成本收益支付 ¹	是否按照约定获得报酬	未来三年投资计划		
										2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年
1	东郊惠民及中心城区管网工程等	2007-2027	2007-2027	6,863	159.70	163.93	92.03	是	是	1.50	1.50	1.50
2	沙河综合整治工程	2009-2029	2009-2029	9,410	152.60	114.09	67.57	是	是	1.50	1.50	1.50
3	北改工程	2013-2023	2013-2025	292,500	134.88	43.00	47.90	是	是	2.00	2.00	-

序号	项目名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资	已回款	是否约定成本收益支付 ¹	是否按照约定获得报酬	未来三年投资计划		
										2022年4-12月	2023年	2024年
	合计			308,773	447.18	321.02	207.50			5.00	5.00	3.00

发行人近三年又一期重要在建基础设施建设项目情况如下：

单位：亿元

工程名称	项目所在地	总投资额	2022年3月末已投	开工日期	预计完工时间	结算方式
天府大道北延线（成都段）项目	成都市	107.00	9.90	2019年7月	2022年12月	按工程进度结算
天府大道北延线（成德大道北延线）项目三环路至围城路段工程	成都市	55.00	21.98	一标段：2020年3月 二标段：2022年8月	一标段：2021年6月 二标段：2025年2月	按合同节点支付
沙西线（西华大道）改造工程	成都市	25.22	16.25	2019年12月	2022年12月	按合同节点支付
羊西线（蜀西路、西芯大道一线）改造工程	成都市	28.78	13.16	2020年2月	2021年6月	按合同节点支付
一环路综合整治工程	成都市	24.52	12.40	2018年4月	2022年4月	按合同节点支付
合计		240.52	73.69			

（3）地产板块业务投资及回款

截至 2022 年 3 月末，发行人在建房地产项目尚需投资 53.17 亿元。发行人对房地产开发项目的投资制定了细密的计划，把控项目进度与去化安排的平衡。具体项目投资计划如下。

表：截至 2022 年 3 月末发行人在建项目投资支出

单位：亿元、万平方米

项目主体	项目名称	总投资金额	截至 2022 年 3 月末已投资金额	未来三年投资支出
中房集团成都房地产开发有限公司	诚园（华府 175）	62.51	64.12	0.18

项目主体	项目名称	总投资 金额	截至 2022 年 3 月末已 投资金额	未来三 年投资 支出
中房集团成都房地产开发有 限公司	文园	6.51	1.60	4.91
成都天悦桃源房地产开发有 限公司	天悦五期	2.50	2.29	0.21
西昌锦西御府置业有限公司	西昌锦西御府一二期	19.75	18.59	1.16
成都开元锦澜置业有限公司	锦澜悦山（52 亩）	9.00	8.97	0.03
成都开元锦澜置业有限公司	锦澜悦山（68 亩）	13.07	12.81	0.26
成都开元锦澜置业有限公司	锦澜悦山·臻园	12.20	12.06	0.14
成都开元锦澜置业有限公司	观澜东著	16.55	16.52	0.03
成都开元锦澜置业有限公司	艺墅语湖（十陵 219 西）	15.05	13.37	1.68
成都城投都江堰置业有限公司	锦溪城一、二、三 期	16.68	13.16	3.52
成都干道金翔置业有限责任 公司	望江阁	5.10	4.99	-
成都城投皓诚置地有限公司	梧桐玖宸	25.57	21.78	3.79
成都城投皓宇置地有限公司	梧桐馨园南区	17.83	14.48	3.35
成都城投皓宇置地有限公司	梧桐馨园	12.63	10.24	2.39
成都蓉欧陆港城置业有限公 司	锦绣江城	12.30	9.62	2.68
成都城投皓润置地有限公司	优山澜园	4.84	4.05	0.79
成都城投皓润置地有限公司	优山樾园	9.66	6.76	2.90
成都城投皓润置地有限公司	优山樾园（南区）	5.14	3.91	1.23
成都干道金翔置业有限责任 公司	金山云庭	9.16	3.59	5.57
成都天府艺术公园投资有限 公司	文博坊文旅配套	21.75	18.22	3.53
成都城投皓诚置地有限公司	青熙蘭庭（海滨 71 亩）	19.59	13.95	5.64
成都城投置地（集团）有限 公司	凤凰山 100 亩	19.02	8.16	10.86
合计		336.41	283.24	54.85

发行人房地产业务在售项目主要于 2022-2025 年度开展销售，根据销售情况

逐步回款。各项目的回款计划如下。项目有序的回款是发行人偿债资金的重要来源。

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要在建房地产项目回款计划

单位：亿元、万平方米

项目名称	可出售面积	已出售面积	已出售金额	未来三年出售计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
艺墅语湖	10.57	0.6	1.16	2.00	1.50	1.32
青熙兰庭（海滨 71 亩）	15.06	-	-	8.00	6.00	2.00
凤凰山 100 亩	24.08	-	-	9.80	6.70	5.20
凤起兰庭（培风 141）	12.55	9.02	27.94	12.06	-	-
观澜东著	13.36	-	-	8.00	6.00	2.50
梧桐玖宸（成华 98）	18.98	6.86	13.83	8.00	4.00	2.00
优山樾园（南区）（30 亩）	5.17	0.33	0.35	0.67	2.38	0.83
诚园（华府 175）	38.27	29.63	58.18	0.57	-	3.53
梧桐栖（海滨湾）	37.03	19.94	36.91	0.71	-	-
锦樾峰境（九龙坡）	9.43	8.98	13.06	0.59	0.09	-
梧桐集	19.99	8.6	13.44	4.00	3.00	1.56
锦绣江城（58 亩）	14	7.31	6.36	1.00	0.72	-
天悦三期	20.67	14.95	15.16	0.50	0.50	-
天悦四期	10.09	8.78	9.08	0.50	0.22	-
天悦五期	3.13	2.11	2.19	0.70	0.60	0.10
锦澜悦山（52 亩）	10.06	5.66	8.15	1.27	1.20	-
锦澜悦山（68 亩）	13.37	5.73	8.32	3.00	1.80	1.44
锦澜悦山·臻园（75 亩）	14.77	0.89	1.35	7.00	3.00	2.92
蒲园	6.18	-	-	4.60	1.15	-
文园	3.72	-	-	3.00	2.15	0.85
合计	300.48	129.39	215.48	75.96	41.01	24.25

综上，综上所述，随着发行人业务规模、营业收入、净利润预计进一步扩大，

项目回款情况改善，经营活动现金流好转，筹资活动现金流量净额保持较大规模，发行人存续有息债务压力可控，发行人相关偿债资金来源和偿债安排具有可行性。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出，不用于购置土地、不直接或间接用于住宅地产开发项目，不用于弥补亏损，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金偿还的存量债务（除公司债券外）不涉及地方政府隐性债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目。地方政府对于本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

发行人于 2019 年 11 月 13 日非公开发行了 15 亿元公司债券（简称“19 蓉投 01”），根据“19 蓉投 01”募集说明书，债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿付债务本息，补充流动资金。截至募集说明书签署日，“19 蓉投 01”募集资金已按募集说明书披露的用途使用，不存在违规使用募集资金的问题。

发行人于 2020 年 3 月 16 日非公开发行了 7 亿元公司债券（简称“20 蓉投 01”），根据“20 蓉投 01”募集说明书，债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务、补充流动资金（包括支付借款利息）。截至募集说明书签署日，“21 蓉投 01”募集资金已按募集说明书披露的用途使用，不存在违规使用募集资金的问题。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	成都城建投资管理集团有限责任公司
法定代表人	郑尚钦
注册资本	402,740 万元人民币
实缴资本	402,740 万元人民币
设立（工商注册）日期	2004-06-16
统一社会信用代码	91510100765367656U
住所（注册地）	成都市金牛区金周路 589 号
邮政编码	610037
所属行业	综合
经营范围	成都市城市基础设施、公共设施的建设、投融资及相关资产经营管理；项目招标，项目投资咨询、其他基础设施项目的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	028-68814968（电话）；028-68814971（传真）
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	袁媛，总会计师，028-68814968

截至 2021 年末，发行人合并口径总资产 1,576.39 亿元，总负债 1,143.63 亿元，净资产 432.76 亿元；2021 年度发行人合并口径营业总收入 209.32 亿元，净利润 9.82 亿元，归属于母公司股东的净利润 6.58 亿元，经营活动产生的现金净流量-53.97 亿元。

截至 2022 年 3 月末，发行人合并口径总资产 1,608.98 亿元，总负债 1,165.89 亿元，净资产 443.09 亿元；2022 年 1-3 月发行人合并口径营业总收入 66.59 亿元，净利润 2.25 亿元，归属于母公司股东的净利润 1.35 亿元，经营活动产生的现金净流量-45.14 亿元。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人系经成都市人民政府办公厅（以下简称“市政府办公厅”）“成办发

[2004]103 号”《成都市人民政府办公厅关于成立成都城建投资管理集团有限责任公司的通知》批准设立的国有独资有限责任公司，成都市国有资产管理委员会（以下简称“市国资委”）对发行人履行出资人职责，发行人注册资本金由市国资委持有的市兴蓉投资有限公司、市兴南投资有限公司、市兴东投资有限公司国有股权，及市煤气总公司净资产构成。四川智诚会计师事务所有限责任公司于 2004 年 6 月 16 日出具了“川智诚会验[2004]028 号”《验资报告》，对发行人注册资本金进行了审验。2004 年 6 月 16 日，发行人获得成都市工商局颁发的注册号为 5101001812672 的《企业法人营业执照》，注册资本为贰拾壹亿元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2004 年	变更法定代表人、住所	2004 年 7 月 13 日，成都市人民政府下发了“成府人[2004]15 号”《成都市人民政府关于杨灿智等 8 人为成都城建投资管理集团有限责任公司董事会、监事会、经营班子有关人选的通知》，决定杨灿智为发行人董事长、总经理。2004 年 7 月 30 日，市国资委下发了“成国资委办[2004]37 号”《关于委派杨灿智等同志为成都城建投资管理集团有限责任公司董事、监事的通知》，决定委派杨灿智同志担任发行人董事长兼总经理。根据发行人《公司章程》，发行人法定代表人由董事长担任。根据发行人 2004 年 7 月 22 日“成城投董纪字[2004]第（2）号”董事会会议纪要，发行人董事会同意公司住所地变更为：成都市西玉龙街 6 号新世纪广场 22、23 楼。就本次法定代表人和住所变更，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。
2	2005 年	变更法定代表人	2005 年 12 月 13 日，市国资委下发了“成国资人[2005]2 号”《关于成都城建投资管理集团有限责任公司董事长、总经理任免的通知》，决定聘任杨祖华为发行人董事长、总经理人选。根据发行人《公司章程》，发行人法定代表人由董事长担任，法定代表人变更由出资人市国资委审批同意。
3	2007 年	变更住所、增加经营范围	2007 年 5 月 16 日，经市国资委“成国资改革[2007]41 号”《关于同意成都城建投资管理集团有限责任公司的批复》，同意发行人修改公司章程。2006 年 12 月 20 日，发行人 2006 年度第四次董事会会议决议修改《公司章程》；发行人地址变更为成都市金家坝街 3 号；经营范围变更为：成都市城市基础设施、公共设施的建设、投融资及相关资产经营管理；项目招标、项目投资咨询、其他基础设施项目的投资。

			就本次住所和经营范围变更，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。
4	2008 年	增加注册资本	2008 年 11 月 10 日，市国资委出具了“成国资规[2008]180 号”《市国资委关于同意成都城建投资管理集团有限责任公司增加注册资本的批复》，同意发行人将资本公积及未分配利润中 9.8 亿元转增为注册资本。转增后发行人注册资本由 21 亿元增加至 30.8 亿元。2008 年 12 月 1 日，四川华文会计师事务所有限公司出具了“川华会验[2008]字第 013 号”《验资报告》，验证截至 2008 年 6 月 30 日发行人已将资本公积及未分配利润人民币 9.8 亿元转增注册资本。
5	2011 年	增加注册资本	2011 年 1 月 25 日，市国资委出具了“成国资产权[2011]3 号”《市国资委关于同意城投集团以公司资本公积转增注册资本的批复》，同意发行人以 2010 年 10 月 31 日为基准日将 7.7 亿元资本公积转增注册资本，增资后发行人注册资本由 30.8 亿元增加到 38.5 亿元。2011 年 2 月 28 日，四川华文会计师事务所有限公司出具了“川华会验[2011]149 号”《验资报告》，验证截至 2010 年 10 月 31 日发行人已将资本公积人民币 7.7 亿元转增注册资本（实收资本）。
6	2013 年	变更法定代表人	2013 年 6 月 27 日，市国资委出具了“成国资人[2013]47 号”《关于郑尚钦、杨祖华职务任免的通知》，决定任命郑尚钦为发行人董事长。根据发行人《公司章程》，发行人法定代表人由董事长担任，法定代表人变更由出资人市国资委审批同意。就本次法定代表人变更，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。
7	2018 年	变更住所	2018 年 1 月 17 日，市国资委下发了“成国资批[2018]1 号”《关于同意成都城投集团<公司章程>（修正案）的批复》，原则同意公司地址变更为：成都市金牛区金周路 589 号。根据发行人《公司章程修正案》，公司住所为成都市金牛区金周路 589 号。就本次住所变更，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

经核查，发行人设立时经过了有权部门的批准，后续历次注册资本变动及法定代表人、住所、经营范围变更均不存在法律障碍或风险，合法合规。

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为 402,740 万元。

（三）重大资产重组情况

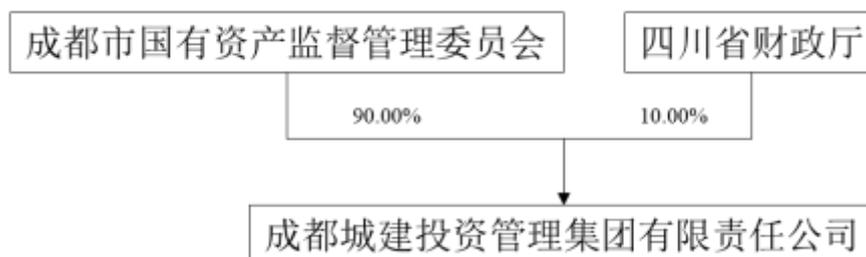
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构图如下：

发行人股权关系结构图



（二）控股股东情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为成都市国有资产监督管理委员会。

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，成都市国有资产监督管理委员会是发行人的实际控制人。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人重要子公司情况

截至 2021 年末，发行人合并范围内一级子公司共 12 家，基本情况如下：

表：发行人合并范围内一级子公司基本情况

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
成都城投教育投资管理集团有限公司	成都市	500,000.00	100
成都城投能源投资管理集团有限公司	成都市	200,000.00	100
成都城投土地整理开发有限公司	成都市	100,000.00	100
成都城投建设集团有限公司	成都市	200,000.00	100
成都城投置地（集团）有限公司	成都市	300,000.00	100
成都城投资产经营管理有限公司	成都市	1,000.00	100
成都城投建筑科技投资管理集团有限公司	成都市	100,000.00	100

成都城投城乡发展有限公司	成都市	200,000.00	100
成都城投简州新城实业有限公司	成都市	150,000.00	60
成都市沙河综合整治工程项目管理有限公司	成都市	10,000.00	77
成都燃气集团股份有限公司	成都市	88,889.00	36.9
成都天府奥体城投资发展有限公司	成都市	300,000.00	54

注：发行人对成都燃气集团股份有限公司持股比例未超过半数但纳入合并范围的原因是发行人为成都燃气集团股份有限公司第一大股东，且存在实质控制。

其中，对发行人影响重大的子公司具体情况如下表。

表：2021 年末对发行人影响重大的子公司财务数据表

单位：亿元

企业名称	主要营业收入板块	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
成都城投置地（集团）有限公司	房地产	744.44	646.01	98.43	57.11	1.21	否
成都燃气集团股份有限公司	燃气	66.35	26.31	40.03	43.81	5.03	否
成都城投能源投资管理集团有限公司	商品销售	59.30	35.47	23.83	62.66	0.61	否

发行人持有股权比例未超过半数但纳入合并范围的公司及原因如下：

单位：万元、%

子公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	投资额	纳入合并原因
成都燃气集团股份有限公司	36.90	36.90	88,889.00	32,800.00	第一大股东，且实质控制
成都城投远大建筑科技有限公司	40.00	40.00	20,000.00	8,000.00	第一大股东，且实质控制
成都善筑工程检测有限责任公司	40.00	40.00	2,000.00	800.00	第一大股东，且实质控制
成都城投露天音乐公园运营有限公司	40.00	40.00	1,000.00	400.00	第一大股东，且实质控制
成都城投城建科技有限公司	45.00	45.00	20,000.00	9,000.00	第一大股东，且实质控制
成都城投泊寓资产管理有限公司	50.00	50.00	3,000.00	1,500.00	实质控制

子公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	投资额	纳入合并原因
四川省中油天然气管道有限公司	45.00	55.00	85,000.00	38,250.00	实质控制

发行人存在股权比例超过半数但未纳入合并范围的企业，具体情况如下：

单位：万元，%

子公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	投资额	未纳入合并原因
成都万达房地产开发有限公司	64.67	64.67	800	517.39	已吊销营业执照
成都胜多燃气用具制造有限公司	60	60	691.72	189.86	已吊销营业执照
海南中房（成都）实业贸易公司	100	100	1,000.00	1,000.00	已吊销营业执照
成都华丰离心玻璃棉制品有限公司及其制品厂	100	100	1,350.00	374.75	注

注：华丰离心玻璃棉制品有限公司及制品厂系本公司子公司，因产品无市场于 2007 年 3 月停产。按照城投集团推进下属三、四级子公司实施企业注销的要求，原二级全资子公司成都市投资公司下属成都华丰离心玻璃棉制品有限公司及温江制品厂已于 2012 年 11 月 22 日完成企业注销全部工作，根据国资评价[2003]72 号、成国资[2007]8 号、成国资[2008]15 号文件，尚需将情况报给城投集团及成都市国资委，本公司将于成都市国资委批复后对该子公司的长期股权投资予以核销，同时，本公司根据子公司的资产现状，全额计提了长期股权投资减值准备。

此外，发行人存在特殊经营主体未纳入合并范围的情况，具体如下：

单位：万元

公司名称	公司类型	注册地	投资额	持股比例（%）
成都市民用建筑统一建设办公室	事业单位	成都市	95,957.70	100
成都市干道建设指挥部	事业单位	成都市	169,898.89	100
成都市干道建设指挥部房屋管理所	事业单位	成都市	0	100

成都市民用建筑统一建设办公室系根据成都市国有资产监督管理委员会成国资规[2009]226 号《关于同意投资集团关于“市统建办等 3 家划入单位整合方案的建议”的批复》和成都市国有资产监督管理委员会成国资产权[2010]68 号《市国资委关于市统建办、市投资公司、市兴教公司整体划入成都城投集团有关事宜的批复》规定于 2010 年 1 月 1 日划入的事业单位。成都市干道建设指挥部系根据中共成都市委办公厅、成都市人民政府办公厅成委办[2004]42 号《关于成立成都城建投资管理集团有限责任公司有关事项的通知》规定于本集团成立之日起划

入的事业单位。成都市干道建设指挥部房屋管理所为自收自支的事业单位，系根据本公司成城投[2007]380 号文件《成都城投关于划转成都兴西华管理有限公司等五家单位股权的通知》，将成都市干道建设指挥部所有成都市干道建设指挥部房屋管理所 100%的股权（对应开办资金 15 万元）无偿划给本公司。

由于事业单位的特殊性，其编制出的会计报表并不完全具有企业会计报表项目本身的含义，如果将事业单位纳入合并范围，由此编制出的合并企业会计报表与企业会计准则的初衷相违背。故编制的合并财务报表及附注数据未包括上述三家事业单位。

对发行人影响重大的子公司简介如下：

1、成都燃气集团股份有限公司

成都燃气系由成燃有限整体变更设立。经成都市国资委《市国资委关于同意成都城市燃气有限责任公司整体变更设立股份有限公司改造方案的批复》（成国资批【2017】44 号）同意并经成燃有限董事会及公司创立大会审议通过，成燃有限原股东作为发起人，以经德勤会计师审计的截至 2017 年 3 月 31 日的母公司净资产 1,545,844,240.88 元为基础，扣除由全体股东按比例分配的 235,000,000 元未分配利润后剩余的 1,310,844,240.88 元人民币全部投入股份公司，其中 800,000,000 元人民币作为注册资本，其余部分 510,844,240.88 元人民币计入资本公积，成燃有限整体变更设立为外商投资股份有限公司。公司股本 80,000 万股，每股面值 1 元。德勤会计师对本次整体变更的出资情况进行了审验，出具了《验资报告》（德师报（验）字（17）第 00411 号）。2017 年 9 月 28 日，四川省商务厅签发《四川省商务厅关于同意成都城市燃气有限责任公司变更为外商投资股份有限公司的批复》（川商审批【2017】96 号），同意成燃有限以发起方式变更为股份有限公司。同日，公司取得换发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资川府字【2005】0007 号）。2017 年 9 月 29 日，成都市工商局核准成燃有限整体变更为股份有限公司，并向成都燃气核发了《营业执照》（统一社会信用代码：91510100201937211U）。公司经营范围为城市燃气供应【在燃气经营许可证指定的区域内从事管道燃气、压缩天然气（CNG）加气站】，城市燃气工

程施工、管道安装、消防设施工程施工、燃气专用设备材料供应、流量计量表校验、燃气用具检测、城市气压力容器检测，以及国家政策和法律允许的其他实业投资。

2021 年末成都燃气集团股份有限公司总资产 682,371.50 万元，净资产 389,640.92 万元，2020 年度实现营业收入 416,544.99 万元，净利润 50,787.26 万元。

2、成都城投置地（集团）有限公司

成都城投置地(集团)有限公司成立于 2017 年 11 月 16 日，注册资本 300,000 万元，主要负责发行人的房地产业务板块。公司经营范围为房地产开发经营，土地整理及配套市政基础设施建设，投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；物业管理；建材、建筑机械的批发、零售，室内装饰及建筑工程咨询。

2021 年末成都城投置地（集团）有限公司总资产 7,444,398.82 万元，净资产 984,328.81 万元，2021 年度实现净利润 8,406.75 万元。

3、成都城投资产经营管理有限公司

成都城投资产经营管理有限公司成立于 1999 年 10 月 22 日，注册资本 1,000 万元。公司经营范围为住房租赁经营、商业用房租赁经营、企业管理服务、项目投资、水电站投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、物业管理、房屋经纪、洗车场、园林绿化。销售：家用电器、五金交电、日用品、灯具、家具、办公设备、建筑材料、汽车配件；中餐制售（不含凉菜）、宾馆、茶座。

2021 年末成都城投资产经营管理有限公司总资产 178,613.30 万元，净资产 62,242.69 万元，2021 年度实现净利润 5,423.10 万元。

4、成都市沙河综合整治工程项目管理有限公司

成都市沙河综合整治工程项目管理有限公司成立于 2001 年 11 月 23 日，注册资本 10,000 万元。公司经营范围为沙河的综合整治项目建设、开发和管理。

2020 年末成都市沙河综合整治工程项目管理有限公司总资产 641,990.84 万元，净资产 177,078.52 万元，2021 年度实现净利润-1,686.04 万元。

5、成都城投教育投资管理集团有限公司

成都城投教育投资管理集团有限公司成立于 2004 年 12 月 21 日，注册资本 500,000 万元。公司经营范围为教育产业投资、开发，资产经营、管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；教育中介服务；房屋建筑工程设计、施工；单位后勤管理服务；餐饮服务，物业管理，道路货物运输，酒店管理，教育园区的规划、建设、管理；教育信息化项目的开发、建设、推广、管理；教育科研、成果转化、推广、管理；教育文创产业的推广、管理；销售：家具，厨具卫具及日用杂品，通讯设备，计算机、软件及辅助设备，电子产品，文具用品，体育用品及体育器材，玩具，纺织品、针织品及原料，办公设备；设计、制作、代理、发布各类广告。

2021 年末成都城投教育投资管理集团有限公司总资产 472,106.63 万元，净资产 188,496.91 万元，2020 年度实现净利润-1,496.88 万元。

6、成都城投土地整理开发有限公司

成都城投土地整理开发有限公司成立于 2018 年 3 月 27 日，注册资本 100,000 万元。公司经营范围为土地整理服务、土地开发服务；项目投资、投资管理、投资信息咨询、资产管理（以上经营项目不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发；工程建筑施工；园林景观工程；市场营销策划；房屋租赁；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）。

2021 年末成都城投土地整理开发有限公司总资产 485,640.81 万元，净资产 121,380.85 万元，2021 年度实现净利润 7,456.21 万元。

7、成都城投能源投资管理集团有限公司

成都城投能源投资管理集团有限公司成立于 2018 年 3 月 26 日，注册资本 200,000 万元。公司经营范围为能源及相关产业项目投资、投资信息咨询（以上

项目不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；市场营销策划、资产管理；天然气开采；能源设备研究、生产、租赁及销售；合同能源管理；售电服务；加油、加气及电动汽车充电场站的建设；电动汽车充电基础设施的设计、场站建设、运营及维护；汽车销售及租赁；网络预约出租汽车经营服务；大宗商品的批发、零售；电力工程安装、施工。

2021 年末成都城投能源投资管理集团有限公司总资产 592,999.99 万元，净资产 238,344.49 万元，2021 年度实现净利润 6,100.44 万元。

8、成都城投建筑科技投资管理集团有限公司

成都城投建筑科技投资管理集团有限公司成立于 2018 年 3 月 26 日，注册资本 100,000 万元。公司经营范围为建筑工业化产业投资管理；项目投资建设管理（以上项目不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；建筑工业化部品部件、地铁管片、市政工程材料、建筑新型材料的研发、设计、生产、安装、销售；海绵城市铺装、桥梁、隧道、地下综合管廊、钢结构、装配式建筑的设计、施工、运营维护；工程总承包；土地一、二级开发；再生资源利用；项目信息化管理咨询服务、技术咨询；商品批发与零售；租赁和商务服务业（不含投资理财项目）；水利、环境和公共设施管理（不含前置审批项目）

2021 年末成都城投建筑科技投资管理集团有限公司总资产 424,915.21 万元，净资产 289,484.57 万元，2021 年度实现净利润-2,752.98 万元。

9、成都城投建设集团有限公司

成都城投建设集团有限公司成立于 2018 年 3 月 26 日，注册资本 200,000 万元。公司经营范围为城市基础设施、公共设施、防洪防涝设施、公路工程、综合管廊工程、园林绿化工程的投资、建设和管理（以上项目不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；建筑工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程的施工总承包，地基基础工程、桥梁工程、隧道工程、建筑装饰装饰工程、建筑机电安装工程、城市及道路照明工程、公路路面工程、公路路基工程、公路工程、河湖整治工程的专业承包；建材销售。

2021 年末成都城投建设集团有限公司总资产 1,538,554.07 万元，净资产 465,152.13 万元，2021 年度实现净利润 13,683.76 万元。

（二）发行人重要的合营企业或联营企业情况

截至 2021 年末，发行人重要的合营企业或联营企业的基本情况如下：

表：发行人主要联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都城投皓万置地有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营、住宅室内装饰装修、土地整治服务、建筑材料销售	49	-	权益法
成都城投君茂置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营、市场营销策划、房地产经纪、物业管理	49	-	权益法

表：2021 年末对发行人影响重大的参股公司财务数据表

单位：亿元

序号	企业名称	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	成都城投皓万置地有限公司	14.56	2.64	11.92	-	-0.08	否
2	成都城投君茂置业有限公司	12.26	2.88	9.38	0.0029	-0.11	否

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人为控股型企业，具体经营业务由下属子公司负责，报告期内，发行人母公司无营业收入，母公司确认投资收益分别为 31,377.06 万元、31,790.99 万元、25,565.46 万元和 0 万元，发行人母公司取得净利润 41,064.96 万元、36,378.09 万元、28,058.56 万元和-2,608.88 万元。

1、发行人母公司口径的受限资产情况

截至报告期末，发行人母公司口径不存在资产抵押、质押、担保等权利限制安排或其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

2、发行人母公司口径的资金拆借或其他应收款情况

截至报告期末，发行人母公司口径不存在非经营性资金拆借，其他应收款均为经营性占款，不存在非经营性占款。

3、发行人母公司口径的有息债务情况

发行人母公司口径的有息债务涵盖直接融资和间接融资，直接融资方式主要为发行债券融资，间接融资方式包含银行贷款等。截至 2021 年末，发行人母公司口径的有息债务总余额为 2,186,832.00 万元，占同期末母公司负债总额的比例为 75.42%。发行人母公司口径的有息债务均为非流动负债。

4、对核心子公司的控制力

近年来，发行人通过制定财务管理制度、投资、融资管理及借款和担保管理办法、安全生产制度、关联交易制度等制度，对子公司的财务、投资等经营活动进行有效管理，取得了良好的效果，有力地促进了集团整体的发展和壮大。

5、股权质押

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在股权质押的情况。

6、报告期内分红情况

根据发行人子公司公司章程约定，发行人当年的税后利润分配按有关财务规定制定，报经出资人批准后执行。发行人税后利润分配顺序为：（1）弥补以前年度亏损；（2）提取法定公 10.00%（累计超过公司注册资本的 50.00%不再提取）；（3）经出资人批准后提取任意公积金；（4）依法上缴国有资本的经营预算收益。2019 年至 2021 年度，发行人母公司取得投资收益收到的现金分别为 21,932.69 万元、31,204.23 万元和 24,846.12 万元。

7、投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

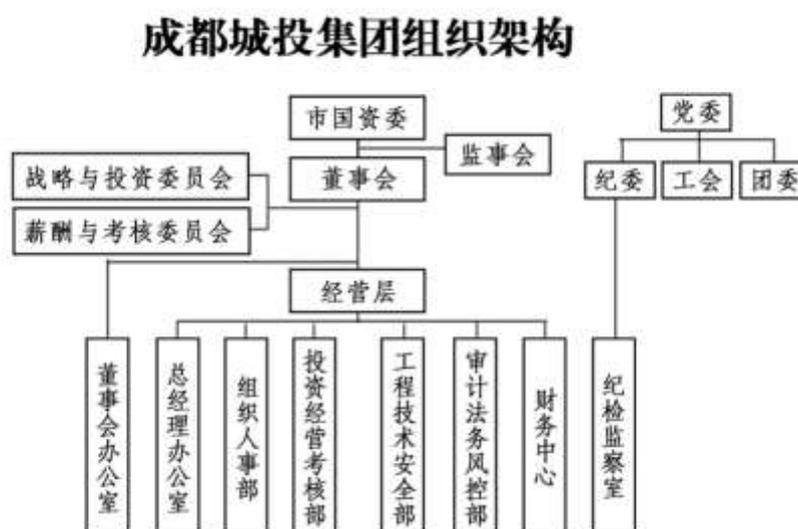
发行人通过建立较为完善的内部管理制度，实现对下属子公司较强的资金控制能力，发行人投资控股型架构对偿债能力的影响较小。子公司分红情况无固定政策及比例，可能对发行人母公司的盈利水平带来一定的不确定性。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织架构如下图所示：

图：发行人组织架构图



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、董事会办公室

（1）部门职责相关制度、工作流程的制订、修订和执行；（2）董事会、专业委员会等的会务组织及议决事项督办；（3）董事会、专业委员会相关公文处理；（4）收文管理；（5）企业登记管理；（6）印章管理；（7）保密工作；（8）办理上级指示、批示；（9）董事会对外联系及来访宾客接待；（10）集团及所属企业监事（会）相关工作；（11）集团领导班子绩效考核；（12）集团领导交办的其它工作。

2、总经理办公室

（1）部门职责相关制度、工作流程的制订、修订和执行；（2）总经理办公会等会议的会务组织及议决事项督办；（3）日常公文处理；（4）工作信息报送；（5）发文管理；（6）办理政府部门交办信访事项及媒体投诉事项；（7）办理人大建议、政协提案，接待群众来信来访；（8）落实上级社会治安综合治理及维护社会稳定工作部署；（9）档案收集、整理、归档、查阅；（10）行政事务、值班及车辆管理；（11）后勤管理；（12）信息化工作；（13）公务接待；（14）集团领导交办的其他工作。

3、组织人事部

（1）部门职责相关制度、工作流程的制订、修订和执行；（2）基层党建工作与党务管理；（3）企业文化建设；（4）宣传、群团工会工作；（5）企业领导人员管理；（6）人力资源规划；（7）“三定”工作；（8）招聘、配置与职位管理；（9）培训与开发；（10）全员绩效管理；（11）薪酬福利、工资总额及人工成本管理；（12）劳动纪律与劳动关系管理；（13）人事档案管理及人力资源管理信息化；（14）离退休人员管理；（15）事业单位工作；（16）扶贫工作；（17）集团领导交办的其他工作。

4、纪检监察室

（1）部门职责相关制度、工作流程的制订、修订和执行；（2）党的纪律检查；（3）处理信访举报及纪律审查；（4）监督责任考核；（5）行政、廉政、效能监察；（6）惩治和预防腐败体系建设；（7）党纪廉洁宣传教育；（8）纪检监察人员业务培训；（9）集团领导交办的其他工作。

5、财务中心

（1）部门职责相关制度、工作流程的制订、修订和执行；（2）全面预算管理；（3）财务报表与财务分析管理；（4）子公司财务监督管理；（5）筹融资管理；（6）担保事项管理；（7）资金统一调度、调剂和使用管理；（8）财务信息化管理；（9）会计核算；（10）税收筹划与税务管理；（11）日常资金管理；（12）财务内控制度的制定和执行；（13）集团领导交办的其他工作。

6、投资经营考核部

（1）部门职责相关制度、工作流程的制订、修订和执行；（2）股权管理；（3）资本运营；（4）资产（土地）处置监管；（5）战略规划、监控与评价；（6）目标制定与督查，牵头目标考核及配合上级部门检查考核；（7）对外投资项目信息收集、可行性研究论证、实施与评价；（8）统计与经营分析；（9）集团领导交办的其他工作。

7、审计法务风控部

（1）部门职责相关制度、工作流程的制订、修订和执行；（2）建立健全集团审计体系；（3）组织实施集团审计工作；（4）集团项目工程结算审核管理；（5）法律事务；（6）建立健全集团全面风险管理体系；（7）风险识别、评估与控制；（8）风险管理的监督与改进；（9）牵头内控制度建设工作；（10）重要经济活动监督评价；（11）本部招标监督（除工程招标外）；（12）集团领导交办的其他工作。

8、工程技术安全部（安委会办公室）

（1）部门职责相关制度、工作流程的制订、修订和执行；（2）工程前期（项目立项、可研、勘察设计等）监管；（3）工程招投标、造价、合同监管；（4）工程进度、质量监管；（5）工程技术及变更监管；（6）工程技术创新及“四新”技术推广；（7）工程竣工验收、移交协调管理；（8）承担集团安全生产委员会的具体工作；（9）安全管理体系建设与运行；（10）安全生产综合监督管理；（11）职业安全健康监督管理；（12）应急管理；（13）安全宣传与培训；（14）集团领导交办的其他工作。

发行人公司治理情况

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规，制订了《成都城建投资管理集团有限责任公司章程》，建立了较为完善的公司治理结构和治理制度。主要体现在如下几个方面：

1、出资人

公司不设股东会，由出资人行使股东会职权。

出资人行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）审议批准修改公司章程；
- （11）审议批准修改董事会议事规则；
- （12）查阅、复制公司章程、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告；
- （13）法律、法规规定的其他职权。

2、董事会

董事会对出资人负责，行使下列职权：

- （1）向出资人报告工作；
- （2）执行出资人的决定；

- (3) 制订公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任和解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理的提名，决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项（出资人另有规定的，从其规定）；
- (10) 批准公司员工报酬方案；
- (11) 制定公司的基本管理制度；
- (12) 拟定公司章程修改方案；
- (13) 制订公司董事会议事规则草案；
- (14) 出资人授予的其他职权。

3、监事会

监事会对出资人负责，享有对公司进行独立监督的权力，行使下列职权：

- (1) 向出资人作监事会工作报告；
- (2) 检查公司财务的真实性、合法性、有效性以及投资、融资、招投标等重大事项的经营活动；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(5) 向出资人提出建议；

(6) 出资人规定的其他职权。

4、总经理

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘副总经理、财务负责人（出资人另有规定的，从其规定）；

(7) 决定聘任或者解聘除应由出资人、董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；

(8) 董事会（出资人）授予的其他职权。

（二）内部管理制度

发行人建立了较为完善的内部控制体系，制定了财务管理制度、人力资源管理制度、投资、融资管理及借款和担保管理办法、信息披露制度等内部控制制度，能够对公司重大事项进行决策和管理。

1、财务管理制度

为加强公司的财务管理工作，保障公司财产资金的安全，提高公司资金的使用效益，发行人根据《企业财务通则》、《企业会计制度》等国家相关法律、法

规和《公司章程》等规定，结合公司实际情况，制定了《成都城建投资管理集团有限责任公司财务管理制度》，明确了会计主管及出纳人员的工作职责，制定了货币资金管理规定、票据和印鉴管理制度、费用报销制度、应收和预付账款管理制度、财务会计档案与信息管理制度等制度，保证了公司日常经营活动中财务核算相关工作的顺利进行，防范相关风险。

2、人力资源管理制度

发行人制定了《成都城投集团员工招聘管理制度》、《成都城投集团员工培训管理制度》、《成都城投集团员工绩效管理制度》等制度，在人员招聘、人员培养、人员管理和人员激励等方面具备较为完善的管理模式，既合理反映员工的能力与资历，又能够激发员工的积极性和创造性，促使员工提高工作绩效，增强工作技能，从而促进公司良性发展。

3、投资、融资管理及借款和担保管理办法

为规范成都城投集团及所属企业投资、融资及借款和担保行为，防范财务风险，保障公司稳健经营，发行人根据《成都市市属国有企业投融资及借款和担保监督管理办法》（成府发【2016】28号）的规定，结合公司实际情况，制定了《成都城投集团投资、融资及借款和担保管理办法》。

（1）投融资管理

明确了公司投融资管理的对象、范围、审批权限、审批程序、监督管理、后评价等内容，确定了各管理机构的具体职责分工，着重对项目投资、对外融资等方面进行了规范与管控，对成都城投集团及子公司在投融资管理上实现科学决策、防范风险、强化约束、保障收益起到了指导作用。

（2）借款和担保管理

明确了成都城投集团及所属公司不得向自然人、外部非法人单位、境外企业提供借款和为其进行担保行为。除市政府确定的项目外，集团及所属各公司不得向无权属关系的法人单位、企业和组织提供借款和为其提供担保行为。未经集团

批准，各所属公司之间不得相互借款和担保。集团对担保行为实行跟踪监督管理，督促所属公司采取必要监管措施，有效控制风险。

4、信息披露制度

发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》制定了信息披露制度，对应当向债券投资者披露的信息内容、信息披露标准、信息的传递、审核、披露流程等作出了相关规定。

5、安全生产制度

考虑到发行人子公司成都燃气所处天然气行业的安全性要求，发行人结合自身经营特点制定了以下安全生产制度及规划：《安全管理制度》、《安全生产责任制度》、《安全教育培训制度》、《安全生产事故隐患管理制度》、《安全生产事故报告和调查处理制度》、《安全生产责任追究制度》、《高危作业管理制度》、《安全生产费用管理制度》、《作业安全管理制度》等。发行人的上述制度，明确了公司安全生产工作的指导原则、职责分工、安全事故预警与处理、安全费用计提等事项。

发行人通过在子公司成都燃气成立安全生产委员会，定期跟踪及督促安全生产，并根据公司《安全管理五年规划》推进情况分阶段进行汇总及分析；通过制定和实施安全管理专项策略，进一步夯实安全管理基础；完善隐患排查闭环管理，依托安全生产体系的持续优化，修订隐患管理制度，依靠信息化手段，健全公司隐患排查机制，固化各级的检查频次、组织形式、隐患台账、追踪处置等，促进公司安全风险控制能力的持续提升。

6、应急管理制度

为加强公司的安全管理和提高对突发事件的反应能力和应急处理能力，确保在突发事件发生时能及时、有效地组织疏散、救援，把损失减少到最小，保障各项工作有序开展，结合实际情况，发行人制定突发事件应急管理制度。在应急管理制度中，发行人设置了应急管理预案，包括编制依据、危险目标及事故防范、

突发事件现场控制、泄露处理、火灾处理、现场急救、人员控制及突发事件应对措施等内容。

7、关联交易制度

发行人与关联人之间订立关联交易合同坚持公平、公正、公开的原则，发行人董事会在审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权；发行人为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当由股东批准。

综上，发行人内部各项控制制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、业务独立情况

发行人是成都市国资委下属的国有独资公司，具有独立的企业法人资格。发行人独立从事成都市工商局核准的经营范围中的业务，经营范围明确，具有独立健全的业务运营体系及自主经营能力。公司主营业务突出，具有面向市场独立开展业务的能力，不存在依赖控股股东及其他关联方的情形。

2、资产独立情况

公司合法、独立的拥有生产经营相关的土地使用权、房屋建筑物、设备、资质等主要资产的所有权或使用权。公司资产独立完整，产权明确，不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产和资源的情况。

3、人员独立情况

公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生，高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人的财务人员专职在发行人工作并领取薪酬，未在控股

股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领薪。公司建立了完善的人力资源制度，人事管理与控股股东控制的其他企业完全分离，工资、福利与社保均保持独立核算。

4、财务独立情况

公司设立独立的财务部门，配备合格的财务人员，建立完整、规范的财务会计核算体系和财务会计制度。公司独立开展经营业务，独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并以法人身份独立编制会计报表。公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

5、机构独立情况

公司依法建立了较为完善的法人治理结构，严格按照《公司章程》等规范运作，并履行各自职责。公司自主设立了符合自身生产经营需要的内部组织机构，各部门独立履行其职能，负责公司的各项生产经营活动。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同、合署办公的情形。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员

截至募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职位	性别	国籍	任期起始日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
郑尚钦	董事长、党委书记	男	中国	2013.06	是	否
陈崑	副董事长	男	中国	2017.12	是	否

刘城	党委副书记、副董事长、总经理	男	中国	2021.08	是	否
廖晓	专职外部董事	男	中国	2017.12	是	否
张俊涛	专职外部董事	男	中国	2022.08	是	否
曾祥林	专职外部董事	男	中国	2022.08	是	否
李 永	专职外部董事	男	中国	2022.08	是	否
张 智	专职外部董事	男	中国	2022.08	是	否
漆瑞典	职工董事	男	中国	2015.12	是	否
杨从善	职工监事	男	中国	2017.07	是	否
单怀冬	职工监事	男	中国	2015.12	是	否
郭晓娟	党委委员、副书记、纪委书记	女	中国	2017.12	是	否
袁媛	总会计师	女	中国	2017.12	是	否
张剑斌	副总经理	男	中国	2018.03	是	否
张天劲	副总经理	男	中国	2017.12	是	否
郭强	副总经理	男	中国	2017.12	是	否
杨杰	副总经理	男	中国	2017.12	是	否
高竑	副总经理	男	中国	2019.09	是	否

注：根据成都市纪委监委委员会 2022 年 3 月 7 日通报，发行人副总经理赵健涉嫌严重违法，目前正接受监察调查。截至本募集说明书签署日，发行人各项业务均正常运转，各项工作稳步推进，该事件对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无实质影响。

（二）发行人现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员主要简历如下：

1、郑尚钦先生，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，长沙铁道兵学院企业管理专业大专学历、四川省委党校函授学院法律专业本科学历，高级经济师。曾就职于铁道部十三局一处施工队长、团委副书记、大邑县人事局主办科员、干部调配股股长、人才交流中心主任、大邑县委组织部组织员、干部科副科长、干审科科长、大邑县晋原镇党委副书记、书记、镇长、大邑县委常委、宣传部长、大邑县委副书记、成都市投资公司总经理、成都城投集团公司董事、总经

理、党委副书记。现任职于成都城投集团公司董事长、党委书记，成都市沙河整治工程项目管理有限公司董事、董事长

2、陈崑先生，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，成都广播电视大学财政税收专业大专学历、中共四川省委党校经济管理专业本科学历，工程师。曾任职于成都市成华区统一建设办公室、成都市成华区统建办科员、成都市成华区统建办副主任科员、成都市成华区统建办策划经营科科长、成都市睿华建设投资有限责任公司总经理、董事、成都市成华区建设局党组成员、副局长、成都市现代农业物流业投资有限公司总经理助理、成都城乡商贸物流发展投资(集团)有限公司副总经理、成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理、成都城投远大科技建筑科技有限公司董事长。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司董事、副董事长。

3、刘城先生，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，四川省委党校公共管理专业研究生。曾任职于四川省彭州市委青工部部长、组织部主任干事，彭州市丽春镇党委副书记、纪委书记，彭州市通济镇党委书记，彭州市房管局局长、党组书记、市房委办主任（兼），彭州市城乡建设局局长、党组书记，彭州市房管局局长、党委书记、人防办主任（兼），彭州市委办主任，彭州市政府副市长、党组成员，彭州市委常委、政法委书记，成都市龙泉驿区区委常委、区政府副区长、党组副书记、中法（成都）生态园党工委书记（兼）。现任成都城建投资管理集团有限责任公司副董事长、总经理。

4、廖晓先生，1962 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，成都市财贸学校统计专业中专学历，中央党校函授学院经济管理专业本科学历。曾任职于成都市统计局、成都市政府办公厅秘书、处长、成都市兴东投资有限公司副总经理、成都市兴蓉集团有限公司副总经理、董事、总经济师、党委委员成都汇锦实业发展有限公司党总支书记、董事长、成都市李家岩开发有限公司执行董事。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司专职外部董事。

5、张俊涛，男，汉族，1963 年 1 月生，研究生，高级政工师，中共党员。历任成都市委工交政治部干部处副主任干事、主任干事，成都市经济委员会办公

室副主任，成都市委企业工作委员会办公室主任，成都市国资委办公室主任，成都市兴东投资有限公司副总经理，成都市兴城投资有限公司副总经理、党委副书记、纪委书记、董事，成都兴城投资集团有限公司党委副书记、董事、总经理、专职外部董事，成都市禾润资产经营有限公司董事长，现任成都城建投资管理集团有限责任公司专职外部董事。

6、曾祥林，男，汉族，1965 年 2 月生，省委党校研究生，中共党员。历任成都市农垦局计划基建处副处长、企业发展处副处长、局长助理，成都市东风粮业制品公司党支部书记、经理，成都中际集团副总经理、工会主席，成都城乡商贸物流发展投资（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、董事、工会主席，成都轨道交通集团有限公司党委副书记、纪委书记，现任成都城建投资管理集团有限责任公司专职外部董事。

7、李永，男，汉族，1966 年 5 月生，经济学硕士，正高级工程师，中共党员。历任中国建筑西南勘察院设计室主任助理、建筑设计所副所长，成都市市政工程设计研究院总工办、计划经营室副主任，成都市兴南投资有限公司合约管理部经理、副总工程师兼项目发展部经理、副总经理，成都市兴城投资有限公司副总经理，成都市兴城投资集团有限公司党委委员、副总经理、董事，成都天府新区建设投资有限公司常务副总经理，成都兴城资本管理有限公司董事，成都环境投资集团有限公司党委委员、副总经理，现任成都城建投资管理集团有限责任公司专职外部董事。

8、张智，男，汉族，1965 年 3 月生，工学硕士，副研究员，高级工程师，中共党员。历任铁道科学研究院西南分院隧道室助理研究员、工程公司副研究员、监理公司副研究员，成都地铁公司建设事业部部长助理、质量安全室经理、总工程师办公室副主任，成都市域铁路有限公司副总经理，成都地铁公司建设分公司副总经理、总经理、党总支书记，成都地铁有限责任公司党委委员、副总经理，成都轨道交通集团有限公司副总经理、党委委员，现任成都城建投资管理集团有限责任公司专职外部董事。

9、漆瑞典先生，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，重庆建筑大学土木系结构工程专业硕士研究生，高级工程师。曾任职于成都市民用建筑统一建设办公室工程处工程师、副处长、成都市民用建筑统一建设办公室开发计划处处长、成都市民用建筑统一建设办公室综合发展处处长、高级工程师、成都统建城市建设开发有限责任公司常务副总经理、总经理。现任成都市民用建筑统一建设办公室党组成员、副主任，成都统建城市建设开发有限责任公司董事长、成都城建投资管理集团有限责任公司职工董事。

10、杨从善先生，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，广州通信学院有线电通信分队指挥专业大专学历，中央党校政法专业本科学历。曾任职于北京军区呼盟军分区边防七团战士、成都军区第一通信总站五营战士、五营四连线路维护排排长、二营四连眉山中继站站长兼技术员、一营二连副连长、三营三连政治指导员、后勤处正连职战勤参谋、后勤处副营职战勤参谋、一营交换站副站长兼技术员、成都军区电磁频谱管理中心四室主任、成都军区第一通信总站卫星通信地球站四室正营职助理工程师、成都市纪委办公厅主任科员、副处级纪检员、监察员、成都城投投资管理集团有限责任公司纪委副书记、纪检监察室主任。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司纪委副书记、纪检监察室主任、职工监事。

11、单怀冬先生，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，重庆通信学院无线短波专业中专学历，中共四川省党校公共管理专业研究生学历。曾任职于坦克第十一通信营战士、教导大队书记员、河南省军区通信站一连技术员、河南省新乡市郊区人民武装部军事科副连职参谋、宜宾军分区屏山县人武部军事科副连职参谋、宜宾军分区司令部作训科副连职参谋、正连职参谋、中国银行宜宾分行干部、中房集团成都房地产开发有限公司行政管理部副主任、党委副书记、工会主席、成都城建投资管理集团有限责任公司办公室副主任、办公室主任。现任成都城建投资管理集团有限责任公司职工监事、成都城投建筑科技投资管理集团有限公司党总支书记、中共成都城投城建科技有限公司支部委员会委员、书记、成都城投城建科技有限公司董事长。

12、郭晓娟女士，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，成都市工业学校计划统计专业中专学历，高等教育自学考试统计专业大专学历，统计师。曾任职于成都汽车拖拉机工业公司、成都市机械工业局经济运行处主任科员、成都市机械行业协会经济运行处副处长、成都市经济信息委员会机电处副处长、成都市政府国有企业监事会一室副主任(主持监事会一室工作)、成都市政府国有企业监事会一室、三室主任、成都市国有资产监督管理委员会纪委纪检监察处处长、成都公交集团党委副书记、纪委书记、董事。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司党委委员、副书记、纪委书记。

13、袁媛女士，1977 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，郑州航空工业管理学院会计学系经济学学士、西南财经大学会计硕士、苏里州州立大学工商管理硕士，中级会计师。曾任职于四川成发航空科技股份有限公司财务部资产及税收业务主办、四川成发航空科技股份有限公司审计部审计业务主办、四川成发航空科技股份有限公司一厂财务经理、四川成发航空科技股份有限公司财务部高级业务主管、四川成发航空科技股份有限公司财务部副部长、成都工业投资集团有限公司财务部副部长、成都工业投资集团有限公司财务管理部部长兼任资金部部长。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司总会计师。

14、张剑斌先生，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，重庆大学电气工程系电机及自动化控制专业本科学历，西南交通大学研究生院管理科学与工程专业研究生学历，工程师。曾任职于成都无缝钢管厂建筑安装公司技术员、工程师、车间副主任、公司经营部主任、金牛区人民政府曹家巷街道办事处副主任、成都市金牛区工商联(总商会)会长(正处级)、成都金信源建设投资有限责任公司副总经理、成都金信源建设投资有限责任公司执行董事、总经理、成都市金牛区政协副主席、成都城投城建科技有限公司董事、董事长。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理。

15、张天劲先生，1966 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，重庆师专中文专业大专学历、四川省教育学院中文系汉语言文学专业本科学历，中学一级老师。曾任职于重庆城口县坪坝职业中学教师，校团委书记、四川省内江二中教师，

任教工团支部书记、成都市棕北中学教师，语文组组长、武侯区教委工作，任区教委团委副书记、武侯报社常务副总编、武侯区委办公室主任科员、武侯区委办公室信息科科长、武侯区委政研室副主任、武侯区浆洗街街道党工委副书记、办事处主任、武侯区浆洗街街道党委书记、人大工委主任、武侯区教育局局长、党工委书记、成都市武侯区政府副区长、成都市武侯区委常委、宣传部长。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理。

16、郭强先生，1969 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，成都科技大学工学学士、美国莱特州立大学工商管理硕士，高级工程师。曾任职于成都市市政工程设计院副主任、成都市浣花溪风景区建设办公室副主任、成都市兴南投资有限公司工程技术部经理、成都市兴南投资有限公司总经理助理、成都市兴南投资有限公司副总经理、成都市兴城投资有限公司副总经理、成都市兴城投资有限公司党委委员、成都兴城投资集团有限公司董事、成都润锦城实业有限公司党支部书记、董事长。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理。

17、杨杰先生，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，四川省委党校法律专业，本科学历，高级审计师。曾任职于成都市审计局工交处科员、副主任科员、成都市审计局工交处主任科员、成都市审计局经贸处副处长、成都市审计局行审处副处长、成都市教育局计财处处长、成都交通投资集团有限公司副总经理。现任职于成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理。

18、高竑先生，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，湖南大学计算机科学系计算机及应用专业工学学士。曾任职于成都市计划委员会干部、成都市计划委员会社会发展处科员、成都市计划委员会社会发展处副主任科员、成都市计划委员会社会发展处主任科员、成都市发展计划委员会资金利用处副处长、成都市发展计划委员会项目管理处副处长、成都市发展和改革委员会经济贸易处副处长、成都市发展和改革委员会经济贸易处处长、成都市发展和改革委员会资金利用处处长、成都市发展和改革委员会财政金融处处长。现任成都城建投资管理集团有限责任公司副总经理。

截至募集说明书签署日，发行人的董事、监事及高级管理人员无国家公务员

兼职领薪的情况，符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。发行人董事会、监事会、高级管理人员，均无海外永久居住权。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人的主营业务板块主要涉及燃气供应业务及房地产销售、其他商品销售业务等多个业务板块。

公司的燃气供应业务主要由下属子公司成都燃气集团股份有限公司负责运营。成都燃气集团股份有限公司是我国最早经营城市燃气业务的专业公司之一，综合实力位居西部第一、国内同行业前列，是成都市的城市燃气供应主体，同时全面推广和开发商的战略合作，已与 38 家大中型开发单位结为战略合作伙伴关系，维护特许经营权范围，并努力拓展特许经营区域外重点项目的燃气安装、供应业务；围绕主业开展燃气延伸业务，继续大力拓展燃气设计、施工、检测、设备器具销售、远传直读表应用及其它延伸服务，扩大企业成长的纵深空间。

公司的房地产板块业务主要由下属子公司置地集团等负责运营。自成立以来，公司实施了都江华府、城投·观城、金沙海棠房地产项目开发。同时积极响应国家的房地产调控政策，加快推进保障性住房建设项目，承接了市房管局的牛龙路、胜天路、荆竹西路、黄田坝、新山社区、华兴村、隆兴雅园、成康雅筑、万家福地等保障房代建任务，建设面积合计约达 200 万平方米。

（二）发行人的主营业务情况

1、发行人主营业务收入分析

近三年及一期，发行人的营业收入按业务分类如下表所示：

表：发行人近三年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务合计	655,228.69	98.40	2,044,712.44	97.68	1,430,998.70	96.35	788,489.24	93.83
燃气供应	140,774.90	21.14	397,543.67	18.99	345,162.21	23.24	375,182.42	44.65
房地产销售	266,415.14	40.01	552,539.26	26.40	321,167.05	21.62	77,603.38	9.23
其中：住宅销售	266,415.14	40.01	552,539.26	26.40	316,591.10	21.32	63,604.73	7.57
保障房销售	-	-	-	-	4,575.95	0.31	13,998.65	1.67
基础设施建设	2,080.40	0.31	6,737.78	0.32	6,222.36	0.42	6,562.85	0.78
土地整理业务	-	-	-	-	-	-	1,257.77	0.15
其他商品销售	197,738.71	29.70	756,572.89	36.14	548,274.68	36.92	174,216.80	20.73
房屋租赁	6,695.69	1.01	14,305.72	0.68	23,578.79	1.59	9,221.26	1.10
燃气安装服务	10,367.65	1.56	35,792.90	1.71	-	-	-	-
教育服务	10,844.22	1.63	41,196.56	1.97	27,827.40	1.87	22,832.81	2.72
建筑服务	16,764.90	2.52	197,852.95	9.45	124,941.13	8.41	92,979.04	11.06
物业管理	192.37	0.03	1,419.42	0.07	1,940.12	0.13	2,441.60	0.29
其他业务	3,354.72	0.50	40,751.29	1.95	31,884.95	2.15	26,191.30	3.12
其他业务合计	10,631.27	1.60	48,463.33	2.32	54,198.40	3.65	51,867.77	6.17
安装业务	-	-	-	-	14,092.41	0.95	10,680.68	1.27
租赁业务	2,353.59	0.35	7,929.42	0.38	10,956.51	0.74	19,035.55	2.27
材料销售	2,621.88	0.39	6,199.87	0.30	1,018.60	0.07	3,155.13	0.38
其他业务	5,655.80	0.85	34,334.04	1.64	28,130.87	1.89	18,996.41	2.26
合计	665,859.96	100.00	2,093,175.77	100.00	1,485,197.09	100.00	840,357.01	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 788,489.24 万元、1,430,998.70 万元、2,044,712.44 万元和 665,859.96 万元，近三年主营业务收入呈现快速增长态势。从收入构成看，发行人营业收入主要来源于主营业务收入，包括燃气供应、房地产销售和其他商品销售等，报告期内燃气供应业务、房地产销售业务和其他商品销售业务收入合计占营业收入的比重均在 70% 以上。近三年燃气供应收入基本保持稳定。2020 年发行人主营业务收入较 2019 年增长 642,509.46 万元，增幅为 81.49%，2021 年发行人主营业务收入较 2020 年增长

440,185.84 万元，增幅为 50.27%，主要系房地产销售及其它商品销售持续扩张，收入大幅增长所致。

2、发行人主营业务成本分析

表：发行人近三年及一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务合计	589,057.21	99.15	1,819,241.34	99.00	1,196,090.19	97.62	627,433.78	94.73
燃气供应	112,887.03	19.00	324,765.75	17.67	287,769.22	23.49	311,890.61	47.09
房地产销售	245,826.23	41.38	488,650.01	26.59	244,824.06	19.98	43,077.17	6.50
其中：住宅销售	245,826.23	41.38	488,650.01	26.59	240,649.73	19.64	36,084.35	5.45
保障房销售	-	-	-	-	4,174.33	0.34	6,992.82	1.06
基础设施建设	2,079.37	0.35	6,672.63	0.36	4,176.89	0.34	6,182.60	0.93
土地整理业务	-	-	-	-	-	-	249.40	0.04
其他商品销售	191,996.62	32.32	735,118.59	40.01	526,253.29	42.95	146,776.46	22.16
房屋租赁	3,174.04	0.53	8,883.36	0.48	8,050.40	0.66	3,195.89	0.48
燃气安装服务	6,098.17	1.03	22,970.75	1.25	-	-	-	-
教育服务	8,325.91	1.40	43,191.28	2.35	28,684.89	2.34	18,153.77	2.74
建筑服务	16,639.23	2.80	175,238.95	9.54	63,462.82	5.18	83,985.59	12.68
物业管理	188.71	0.03	1,229.64	0.07	882.41	0.07	1,207.56	0.18
其他业务	1,841.89	0.31	12,520.38	0.68	31,986.21	2.61	12,714.75	1.92
其他业务合计	5,064.58	0.85	18,320.39	1.00	29,167.58	2.38	34,932.03	5.27
安装业务	-	-	-	-	15,407.87	1.26	8,695.22	1.31
租赁业务	1,665.77	0.28	1,461.68	0.08	4,775.99	0.39	11,331.75	1.71
材料销售	2,071.31	0.35	6,132.99	0.33	943.91	0.08	3,018.14	0.46
其他业务	1,327.50	0.22	10,725.72	0.58	8,039.80	0.66	11,886.91	1.79
合计	594,121.79	100.00	1,837,561.73	100.00	1,225,257.77	100.00	662,365.81	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，主营业务成本分别为 627,433.78 万元、1,196,090.19 万元、1,819,241.34 万元和 594,121.79 万元，占营业成本的比例分别为 94.73%、97.62%、99.00%和 99.15%。发行人的主营业务成本主要由燃气供应成本、房地产销售成本和其他商品销售成本构成。近三年，燃气供应成本基本保持稳定。2020 年发行人主营业务成本较 2019 年增长 568,656.41 万元，增幅为 90.63%，2021 年发行人主营业务成本较 2020 年增长 455,186.99 万元，增幅为 58.71%，主要系房地产销售业务、其他商品销售业务营业规模持续扩张，成本增加所致。

3、发行人主营业务毛利润及毛利率分析

表：发行人近三年及一期营业毛利润分构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务合计	66,171.48	92.24	225,471.10	88.21	234,908.51	90.37	161,055.46	90.49
燃气供应	27,887.87	38.87	72,777.92	28.47	57,392.99	22.08	63,291.81	35.56
房地产销售	20,588.91	28.70	63,889.25	24.99	76,342.99	29.37	34,526.21	19.40
其中：住宅销售	20,588.91	28.70	63,889.25	24.99	75,941.37	29.22	27,520.38	15.46
保障房销售	-	-	-	-	401.62	0.15	7,005.83	3.94
基础设施建设	1.03	0.00	65.15	0.03	2,045.47	0.79	380.25	0.21
土地整理业务	-	-	-	-	-	-	1,008.37	0.57
其他商品销售	5,742.09	8.00	21,454.30	8.39	22,021.39	8.47	27,440.34	15.42
房屋租赁	3,521.65	4.91	5,422.36	2.12	15,528.39	5.97	6,025.37	3.39
燃气安装服务	4,269.48	5.95	12,822.15	5.02	-	-	-	-
教育服务	2,518.31	3.51	-1,994.72	-0.78	-857.49	-0.33	4,679.04	2.63
建筑服务	125.67	0.18	22,614.00	8.85	61,478.31	23.65	8,993.45	5.05
物业管理	3.66	0.01	189.78	0.07	1,057.71	0.41	1,234.04	0.69
其他业务	1,512.83	2.11	28,230.91	11.04	-101.26	-0.04	13,476.55	7.57

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务合计	5,566.69	7.76	30,142.94	11.79	25,030.82	9.63	16,935.74	9.51
安装业务	-	-	-	-	-1,315.46	-0.51	1,985.46	1.12
租赁业务	687.82	0.96	6,467.74	2.53	6,180.52	2.38	7,703.80	4.33
材料销售	550.57	0.77	66.88	0.03	74.69	0.03	136.99	0.08
其他业务	4,328.30	6.03	23,608.32	9.24	20,091.07	7.73	7,109.50	3.99
合计	71,738.17	100.00	255,614.04	100.00	259,939.32	100.00	177,991.20	100.00

表：近三年及一期营业毛利率分板块情况表

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务合计	10.10	11.03	16.42	20.43
燃气供应	19.81	18.31	16.63	16.87
房地产销售	7.73	11.56	23.77	44.49
其中：住宅销售	7.73	11.56	23.99	43.27
保障房销售	-	-	8.78	50.05
基础设施建设	0.05	0.97	32.87	5.79
土地整理业务	-	-	-	80.17
其他商品销售	2.90	2.84	4.02	15.75
房屋租赁	52.60	37.90	65.86	65.34
燃气安装服务	41.18	35.82	-	-
教育服务	23.22	-4.84	-3.08	20.49
建筑服务	0.75	11.43	49.21	9.67
物业管理	1.90	13.37	54.52	50.54
其他业务	45.10	69.28	-0.32	51.45
其他业务合计	52.36	62.20	46.18	32.65
安装业务	-	-	-9.33	18.59
租赁业务	29.22	81.57	56.41	40.47

材料销售	21.00	1.08	7.33	4.34
其他业务	76.53	68.76	71.42	37.43
合计	10.77	12.21	17.50	21.18

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人主营业务毛利润分别为 161,055.46 万元、234,908.50 万元、225,471.10 万元和 66,171.48 万元。2020 年度毛利润上升 81,948.13 万元，增幅达 46.04%，主要系发行人房地产销售、建筑服务业务毛利润大幅增长所致。2021 年度毛利润较 2020 年度下降 9,437.41 万元，降幅 4.02%。从结构上分析，发行人主营业务毛利润主要来自燃气供应、房地产销售、其他商品销售和建筑服务业务，近三年及一期，燃气供应、房地产销售、其他商品销售和建筑服务业务贡献毛利润合计占比分别为 75.43%、83.57%、70.71% 和 75.75%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业毛利率分别为 21.18%、17.50%、12.21% 和 10.77%；主营业务毛利率分别为 20.43%、16.42%、11.03% 和 10.10%，发行人近三年毛利率下降主要为其他商品销售业务逐年增加所致。

（三）主要业务板块

1、房地产开发与销售

（1）房地产开发与销售经营模式

1) 商品房

发行人当前商品房项目均位于成都市，市场定位为中档住宅（除保障性住房外），经营主体为公司下属子公司成都城投置地有限公司及成都城投城乡发展有限公司。发行人商品房开发与销售业务为按照市场化运作模式，通过招拍挂方式或协议出让的方式取得土地进行投资开发建设，项目完成后进行出售，其定价方式主要为市场定价，发行人通过销售盈利并实现资金一次性回流，并在产权转移后确认收入；其成本确定为公司在前期开发时所投入的实际开发成本。

2) 保障房

发行人保障房建设业务主要经营主体为子公司城乡公司和城投置地。发行人

保障房业务发行人保障房项目主要分两类实施，第一类项目发行人仅承担项目管理职能，收入项目管理服务费，按报告期内收入规模较小；第二类项目由发行人代建，项目完工后由住保中心采购，近年，发行人主要回款的项目有锦城尚苑保障房项目和桂林 1 组保障房项目。

（2）房地产开发与销售业务资质

截至 2021 年末，发行人从事房地产开发与销售业务的公司业务资质取得情况如下：

序号	公司名称	业务资质名称	业务资质等级	颁发主体	有效期
1	中房集团成都房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2023 年 8 月 30 日
2	成都城投皓瑞置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂时资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2024 年 4 月 27 日
3	成都城投皓宇置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂时资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2024 年 4 月 27 日
4	成都城投皓诚置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2024 年 4 月 16 日
5	成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2024 年 6 月 2 日
6	成都天悦桃源房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2023 年 12 月 25 日
7	成都城投置地（集团）有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂时资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2022 年 12 月 4 日
8	重庆皓蓉置业发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	重庆市城乡建设委员会	2022 年 5 月 20 日
9	成都天悦锦源置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2022 年 3 月 8 日

10	成都开元锦澜置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2023 年 1 月 21 日
11	成都蓉欧陆港城置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2023 年 6 月 17 日
12	成都市开元房地产开发有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2021 年 11 月 14 日
13	成都极目投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	三级	四川省住房和城乡建设厅	2023 年 9 月 29 日
14	成都城投皓润置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	四川省住房和城乡建设厅	2023 年 5 月 8 日
15	成都城投城乡发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	四川省住房和城乡建设厅	2022 年 6 月 4 日
16	成都城投都江堰置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	三级	四川省住房和城乡建设厅	2022 年 4 月 18 日
17	成都干道金翔置业有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	四川省住房和城乡建设厅	2022 年 11 月 15 日
18	西昌锦西御府置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	三级	四川省住房和城乡建设厅	2023 年 9 月 4 日
19	成都城投成彭置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	三级	四川省住房和城乡建设厅	2023 年 12 月 16 日

（3）经营情况

2019-2021 年度，发行人商品房业务经营情况如下所示。

表：最近三年发行人商品房业务经营情况

单位：亿元、%

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	55.25	32.11	7.76

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业成本	48.87	24.48	4.31
毛利润	6.39	7.63	3.46
毛利率	11.56	23.77	44.49

2019-2021 年度，发行人房产销售收入分别为 7.76 亿元、32.11 亿元和 55.25 亿元，营业成本分别为 4.31 亿元，24.48 亿元和 48.87 亿元，毛利润分别为 3.46 亿元、7.63 亿元和 6.39 亿元，毛利率分别为 44.49%、23.77%和 11.56%。最近三年公司房地产销售业务扩张较快，营业收入、成本逐年增加，由于新开工项目较多，毛利率有所降低。

表：最近三年发行人商品房业务经营情况

单位：亿元、万平方米

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
签约销售面积	98.86	65.27	21.61
签约销售金额	163.18	96.16	25.65
签约销售均价（万元/平方米）	16,506.17	14,732.65	11,869.50
当期新开工面积	52.12	254.63	119.21
当期开复工面积	362.66	513.23	411.95
当期竣工面积	135.81	60.23	11.79

2019-2021 年度，发行人实现的房地产签约销售金额分别为 25.65 亿元、96.16 亿元和 163.18 亿元，报告期内呈上升趋势。

发行人房地产销售客户多数为自然人客户，发行人与自然人的交易均为正常商品房项目销售，属于日常经营业务，非中介交易，所销售项目证照齐全，各项手续合法合规，自然人均非关联方。

2019-2021 年度，公司当期开复工面积分别为 411.95 万平方米、513.23 万平方米和 362.66 万平方米。近三年，竣工面积分别 11.79 万平方米、60.23 万平方米和 135.81 万平方米，报告期内发行人竣工面积逐年上升。

截至 2021 年末，发行人共计开发建设规模近千万平方米，在成都市颇具实力和影响力，树立了良好的品牌形象。

（4）近三年及一期主要已完工项目情况

近三年及一期发行人主要已完工商品房开发项目具体情况如下：

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别 (包括住宅/ 商业/办公 等)	项目所 在地	截至 2022 年 3 月末已 销售总额	销售进度	回款情 况	未完成销售的原 因	未来三年销售计划			项目批文情况
								2022 年 4- 12 月	2023 年	2024 年	
成都干道金翔置 业有限责任公司	城投润城一期	住宅、商业	成都市	6.99	住宅已售 罄且已交 房，部分 商业在售	6.99	商业面积较大	0.89	0.03	0.04	金投资备 (51012113103102) 0088 号
成都天悦桃源房 地产开发有限公 司	天悦二期	住宅	成都市	4.56	售罄且已 交房	4.56	已售罄	-	-	-	川投资备 [51011214121901]0122 号
成都城投地产有 限公司	城投观城	住宅用地	成都市	22.61	少量商业 在售	22.61	商业面积较大	-	-	-	成国用(2009)字第 358 号
成都干道金翔置 业有限责任公司	伊顿小镇一期	住宅用地	成都市	3.22	住宅已售 罄，商业 为目前正 在使用的 售楼部	3.21	已售罄	-	-	-	金堂国用(2009)第 09564 号

项目主体	项目名称	项目类别 (包括住宅/ 商业/办公 等)	项目所 在地	截至 2022 年 3 月末已 销售总额	销售进度	回款情 况	未完成销售的原 因	未来三年销售计划			项目批文情况
								2022 年 4- 12 月	2023 年	2024 年	
成都天悦桃源房地产开发有限公司	天悦一期	住宅、商业	成都市	4.37	售罄且已交房	4.37	已售罄	-	-	-	成房预售龙泉字第 797 号
成都城投集团兴西华建设有限公司	驷马康城	住宅、商业	成都市	5.67	销售中	5.67	销售尾盘	-	-	-	成房预售中心城区第 9727 号
成都城投集团兴西华建设有限公司	下一站都市	住宅、商业	成都市	10.17	销售中	10.17	销售尾盘	-	-	-	成房预售中心城区第 9465 号
中房集团成都房地产开发有限公司	优山禧园（原名沙北 5）	住宅用地	成都市	5.65	销售中	5.17	住宅销售完毕，车位暂未排销售计划	-	-	-	成房预售中心城区字第 102033 号
中房集团成都房地产开发有限公司	优山悦园（原名沙北 6）	住宅用地	成都市	6.42	销售中	5.58	住宅销售完毕，车位暂未排销售计划	-	-	-	成房预售中心城区字第 102025 号
成都城投皓诚置地有限公司	梧桐栖（原名海滨湾）	住宅用地	成都市	37.39	销售中	36.86	人才选房	9.58	-	-	蓉预售字第 51010820204008 号
成都干道金翔置业有限责任公司	城投润城二三期	住宅用地	成都市	4.34	已交房，现房在售	4.26	面积大	0.89	0.40	0.20	金投资备（51012111071301）0079-2 号

项目主体	项目名称	项目类别 (包括住宅/ 商业/办公 等)	项目所 在地	截至 2022 年 3 月末已 销售总额	销售进度	回款情 况	未完成销售的原 因	未来三年销售计划			项目批文情况
								2022 年 4- 12 月	2023 年	2024 年	
成都城投地产有 限公司	城投美庐	住宅用地	成都市	3.82	住宅售 罄，少量 商业在售	3.81	商业正在销售	0.15	0.50	0.50	川投资备【2017- 510113-70-03-214975】 FGQB-0837 号
成都城投皓瑞置 地有限公司	梧桐博雅（原 名“青羊区文家 街办马厂社区 人才安居项 目”）	住宅、商业	成都市	15.36	销售中	15.30	销售尾盘	-	-	-	川投资备【2018- 510100-70-03-262954】 FGQB-0141 号、川投资 备【2018-510122-70-03- 242172】FGQB-0026 号
成都城投皓宇置 地有限公司	楠悦花园（原 名“双流东升花 园项目”）	住宅、商业	成都市	11.23	已售罄	11.23	-	-	-	-	川投资备【2018- 510131-70-03-299106】 FGQB-0181 号
成都天悦桃源房 地产开发有限公 司	天悦三期	住宅、商业	成都市	15.16	销售中	15.14	销售尾盘	0.50	0.50	-	川投资备【2019- 510112-70-03-346018】 FGQB-0192 号
成都天悦桃源房 地产开发有限公 司	天悦四期	住宅、商业	成都市	9.08	销售中	9.02	销售尾盘	0.50	0.22	-	川投资备【2018- 510100-70-03-262960】 FGQB-0142 号
成都城投置地 (集团)有限公 司	金牛人才公寓 (梧桐集)	住宅、商业	成都市	13.68	销售中	13.36	销售尾盘	4.00	4.00	0.56	川投资备【2018- 510106-70-03-322104】 FGQB-0120 号

项目主体	项目名称	项目类别 (包括住宅/ 商业/办公 等)	项目所 在地	截至 2022 年 3 月末已 销售总额	销售进度	回款情 况	未完成销售的原 因	未来三年销售计划			项目批文情况
								2022 年 4- 12 月	2023 年	2024 年	
重庆皓蓉置业发 展有限公司	锦樾峰境（原 名“大杨石组 团”）	住宅、商业	重庆市	13.06	销售中	12.90	销售尾盘	0.59	0.09	-	渝投资备【2019- 500107-70-03-064296】 0092395 号
成都天悦锦源置 业有限公司	蒲园	住宅、商业	成都市	1.85	销售中	1.80	销售尾盘	2.00	1.00	1.00	川投资备【2018- 510106-70-03-322104】 FGQB-0120 号
成都城投皓瑞置 地有限公司	风起兰庭	住宅、商业	成都市	28.55	销售中	27.06	销售尾盘	12.06	-	-	川投资备 [51011214121901]0122 号
合计				223.18		219.07		31.16	6.74	2.30	

近三年及一期发行人已完工保障房开发项目具体情况如下：

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	截至 2022 年 3 月末出售金额	销售进度	未完成销售的原因
成都城投地产有限公司	锦城尚苑	保障房	成都市	8.37	还有商铺以及车位未售	正办理相关销售手续
成都城投建设集团有限公司	桂林 1 组保障房	保障房	成都市	4.41	90%	除住保回购部分外，其余部分尚未进行销售

(5) 截至 2022 年 3 月末发行人商品房主要在建项目情况

表：截至 2022 年 3 月末发行人在建项目基本情况

单位：亿元、万平方米

项目主体	项目名称	项目类别 (包括住宅/ 商业/办公 等)	项目建设期	总投资 金额	截至 2022 年 3 月末已投 资金额	未来三 年投资 支出	项目进 度	资金来源 (包括贷 款、自筹 等)	开发模式
中房集团成都房地产开发有限公司	诚园（华府 175）	住宅	2018.6-2022.12	62.51	64.12	0.18	在建	贷款+自筹	合作开发
中房集团成都房地产开发有限公司	文园	住宅、商业	2020.4-2022.7	6.51	1.60	4.91	在建	贷款+自筹	自主开发
成都天悦桃源房地产开发有限公司	天悦五期	住宅、商业	2020.10-2023.5	2.50	2.29	0.21	在建	贷款+自筹	自主开发
西昌锦西御府置业有限公司	西昌锦西御府一二期	住宅、商业	2019.5-2022.6	19.75	18.59	1.16	在建	贷款+自筹	自主开发
成都开元锦澜置业有限公司	锦澜悦山（52 亩）	住宅	2019.6-2022.6	9.00	8.97	0.03	在建	贷款+自筹	自主开发
成都开元锦澜置业有限公司	锦澜悦山（68 亩）	住宅	2019.9-2022.9	13.07	12.81	0.26	在建	贷款+自筹	自主开发
成都开元锦澜置业有限公司	锦澜悦山·臻园	住宅	2019.12-2022.9	12.20	12.06	0.14	在建	贷款+自筹	自主开发
成都开元锦澜置业有限公司	观澜东著	住宅	2019.12-2023.2	16.55	16.52	0.03	在建	贷款+自筹	自主开发
成都开元锦澜置业有限公司	艺墅语湖（十陵 219 西）	住宅、商业	2020.4-2022.9	15.05	13.37	1.68	在建	贷款+自筹	自主开发
成都城投都江堰置业有限公司	锦溪城一、二、三期	住宅、商业	2019.12-2022.10	16.68	13.16	3.52	在建	贷款+自筹	自主开发
成都干道金翔置业有限责任公司	望江阁	住宅用地	2019.6-2022.6	5.10	4.99	-	在建	贷款+自筹	自主开发

项目主体	项目名称	项目类别 (包括住宅/ 商业/办公 等)	项目建设期	总投资 金额	截至 2022 年 3 月末已投 资金额	未来三 年投资 支出	项目进 度	资金来源 (包括贷 款、自筹 等)	开发模式
成都城投皓诚置地有限公司	梧桐玖宸	住宅、商业	2019.8-2022.9	25.57	21.78	3.79	在建	贷款+自筹	自主开发
成都城投皓宇置地有限公司	梧桐馨园南区	住宅、商业	2019.9-2022.7	17.83	14.48	3.35	在建	贷款+自筹	自主开发
成都城投皓宇置地有限公司	梧桐馨园	住宅、商业	2018.11-2022.9	12.63	10.24	2.39	在建	贷款+自筹	自主开发
成都蓉欧陆港城置业有限公司	锦绣江城	住宅	2019.11-2022.5	12.30	9.62	2.68	在建	贷款+自筹	合作开发
成都城投皓润置地有限公司	优山澜园	住宅、商业	2019.8-2022.8	4.84	4.05	0.79	在建	贷款+自筹	自主开发
成都城投皓润置地有限公司	优山樾园	住宅	2019.12-2022.12	9.66	6.76	2.90	在建	贷款+自筹	自主开发
成都城投皓润置地有限公司	优山樾园（南区）	住宅	2020.3-2022.12	5.14	3.91	1.23	在建	贷款+自筹	自主开发
成都干道金翔置业有限责任公司	金山云庭	住宅	2020.11-2022.12	9.16	3.59	5.57	在建	贷款+自筹	自主开发
成都天府艺术公园投资有限公司	文博坊文旅配套	商业	2020.11-2022.3	21.75	18.22	3.53	在建	贷款+自筹	自主开发
成都城投皓诚置地有限公司	青熙蘭庭（海滨 71 亩）	住宅、商业	2020.10-2023.5	19.59	13.95	5.64	在建	贷款+自筹	自主开发
成都城投置地（集团）有限公司	凤凰山 100 亩	住宅	2021.5-2024.5	19.02	8.16	10.86	在建	贷款+自筹	自主开发
合计				336.41	283.24	54.85			

(6) 发行人商品房主要拟建项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人拟建项目将在 2022 年陆续投资建设，并于未来 3 年内竣工，计划总投资 93.52 亿元，已投资合计 32.14 亿元，发行人拟建项目基本情况及投资计划如下：

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别	项目建设期	总投资金额	截至 2022 年 3 月末已投资金额	未来三年投资支出	项目落实情况	资金来源	项目批文等合规性情况
成都城投皓诚置地有限公司	国宾金牛 70 亩	住宅	2022.03-2024.10	30.80	12.5	18.30	未开工	贷款+自筹	川投资备[2109-510106-04-01-130845]FGQB-0168 号
成都城投皓诚置地有限公司	国宾金牛 39 亩	住宅	2022.03-2024.10	16.30	5.77	10.53	未开工	贷款+自筹	川投资备【2109-510106-04-01-254994】FGQB-0169 号
成都城投皓瑞置地有限公司	青羊 53 亩	住宅	2022.03-2024.10	16.38	6.99	9.39	未开工	贷款+自筹	川投资备【2109-510105-04-01-843051】FGQB-0132 号
重庆皓蓉置业发展有限公司	重庆双碑项目	住宅	2022.05-2025.03	30.04	6.88	23.16	未开工	贷款+自筹	项目代码：2202-500106-04-05-705136
合计				93.52	32.14	61.38			

发行人保障房主要拟建项目情况如下：

表：发行人拟建保障房项目基本情况

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别（包括住宅/商业/办	项目建设期	总投资金额	截至 2021 年末已投资金额	未来三年投资支出	项目落实情况	资金来源（包括贷款、自	项目批文等合规性情况
------	------	----------------	-------	-------	-----------------	----------	--------	-------------	------------

		公等)						筹等)	
成都极目投资有限公司	学府海棠二期	商业	2022.03-2024.12	14.4	1.58	12.82	前期准备中	贷款+自筹	川投资备【2020-510109-70-03-527389】FGQB-0681号
合计				14.4	1.58	12.82			

(7) 土地储备情况

发行人为未来房地产开发业务的持续发展储备了优质地块，截至 2022 年 3 月末，发行人储备的土地约为 560.18 亩，且区位条件良好，主要包括国宾金牛 70 亩地块、国宾金牛 39 亩地块、青羊 53 亩地块及重庆双碑项目地块等，土地用途以住宅为主，兼容部分商业。

发行人主要土地储备项目介绍如下：

A.国宾金牛 70 亩

国宾金牛 70 亩地块位于成都市金牛区金泉街道涧槽河村 8、9、10 组，系发行人通过招拍挂方式取得，宗地面积为 70.15 亩，土地出让价款共计 17.89 亿元，目前土地款已经全部支付完毕，发行人将根据整体项目运营情况及市场发展状况合理安排开发计划。

B.国宾金牛 39 亩

国宾金牛 39 亩地块位于成都市金牛区金泉街道涧槽河村 8、9、10 组，系发行人通过招拍挂方式取得，宗地面积为 39.55 亩，土地出让价款共计 8.24 亿元，目前土地款已经全部支付完毕，发行人将根据整体项目运营情况及市场发展状况合理安排开发计划。

C.青羊 53 亩

青羊 53 亩项目位于成都市青羊区康河街道董家坝 7、8 组，马厂 2 组，系发

行人通过招拍挂方式取得，宗地面积为 53.48 亩，土地出让价款共计 9.98 亿元，目前土地款已经全部支付完毕，发行人将根据整体项目运营情况及市场发展状况合理安排开发计划。

D.重庆双碑项目

重庆双碑项目系发行人通过招拍挂方式取得，宗地面积为 168 亩，土地出让价款共计 13.77 亿元，目前土地款已经全部支付完毕，发行人将根据整体项目运营情况及市场发展状况合理安排开发计划。

2、其他商品销售

发行人其他商品销售业务主要为贸易业务，公司贸易业务的运营主体主要为子公司成都蓉源能源发展有限责任公司（以下简称“蓉源能源”）和成都城投智源科技有限公司（以下简称“智源科技”）。其中，蓉源能源负责建材贸易、汽车贸易以及少量成品油贸易，智源科技主要负责油品贸易。最近三年及一期，发行人其他商品销售业务收入分别为 174,216.80 万元、548,274.68 万元、756,572.89 万元和 197,738.71 万元。报告期内发行人其他商品销售业务增长较快，主要是因为贸易业务增长迅速。

（1）其他商品销售业务经营模式

1) 建材贸易

发行人建材贸易模式分为两种模式，第一种为公司向各大建材供应商，如钢厂、砂石厂、水泥厂商及各大经销商订购货物，收取客户 10%-20%的订金，客户按合同要求向公司支付货款后提货；第二种为向工地提供建材直供，参与在建项目的投标，为各大央企、国企的在建项目提供钢材、砂石、水泥的采购、配送服务，赚取价差。

2) 油品贸易

发行人油品贸易模式分为账期模式及现款现货。账期模式下，公司与下游客户签购销合同，客户需支付合同金额 10%作为保证金（下游国有油企可不支付保

证金），公司通过内部询价确定上游供应商后，与其签订采购合同，公司收到上游供应商出具的货转，并将货权转给下游客户确认后向上游支付 80%~100% 货款，由上游配送或委托第三方运输公司配送到指定地点，或下游客户到指定油库提油，按实际数量办理结算，公司开票后，下游客户按结算金额支付货款。公司收到全部货款后，向上游供应商结算剩余尾款。现款现货模式下，下游客户与公司签订购销合同并支付全额货款。公司通过三方询价确定上游供应商后，与其签订采购合同支付全额货款。

3) 汽车贸易

汽车贸易方面，模式主要为向各大主机厂及大经销商采购模式购买折扣车，收取下游经销商保证金，由下游经销在一定期间包销，赚取购销差价。公司与上游供应商采取现款现货方式结算，控制货权及车证，下游结算方式均为先款后货。

(2) 贸易产品收入及成本

发行人贸易产品涉及建材、油品以及汽车多个品种。近三年发行人主要贸易业务分产品类别收入构成如下：

单位：万吨、亿元、元/吨

业务板块	2019 年度			2020 年度			2021 年度		
	销售量	销售额	均价	销售量	销售额	均价	销售量	销售额	均价
钢材	17.23	6.96	4,039.47	44.96	19.37	4,308.27	63.86	27.84	4,359.54
铁矿石、焦煤、煤炭	-	-	-	124.83	8.94	716.17	2.09	0.81	3,875.60
成品油销售	-	-	-	8.06	8.17	10,136.48	1.15	0.68	5,913.04
成品油销售（智源）	-	-	-	-	-	-	36.45	17.73	4,863.58
砂石	-	-	-	8.89	0.16	179.98	14.60	0.82	56.11
水泥	2.38	0.13	546.22	12.93	0.63	487.24	4.70	2.21	468.88
汽车销售	-	0.51	-	-	3.25	-	-	7.31	-
日化品	-	-	-	-	-	-	101.22	2.71	267.73

业务板块	2019 年度			2020 年度			2021 年度		
	销售量	销售额	均价	销售量	销售额	均价	销售量	销售额	均价
合计	19.61	7.60	-	199.67	40.52	-	224.07	60.11	-

从贸易品种和价格来看，公司主要贸易品种包括砂石、水泥、钢材等建材，以及铁矿石、焦煤、焦炭等大宗商品，2020 年贸易品种以钢材、铁矿石、焦煤、焦炭为主。2020 年随着公司贸易规模扩大，议价能力有所提升，水泥及钢材购销差价有所扩大，盈利能力有所提升。

（3）贸易产品购销价格

表：近三年公司核心贸易品种购销价格情况

单位：元/吨

品种	项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
砂石	采购均价	74.00	167.32	-
	销售均价	88.42	177.46	-
	购销价差	14.42	10.13	-
水泥	采购均价	662.88	471.71	522.99
	销售均价	674.07	487.21	534.09
	购销价差	11.19	15.51	11.10
钢材	采购均价	4,296.76	4,182.13	4,001.24
	销售均价	4,331.35	4,308.67	4,039.00
	购销价差	34.59	126.54	37.76
铁矿石、焦煤、焦炭	采购均价	2,836.67	823.38	-
	销售均价	2,962.35	828.52	-
	购销价差	125.68	5.14	-

（4）主要客户及供应商

公司贸易业务以建材贸易为主，建材贸易上游采购集中度较高，2021 年公司居前五位的建材贸易业务供应商采购金额占比为 76.84%，明细情况如下：

表：2021 年公司建材贸易业务前五大供应商情况

单位：亿元

供应商名称	采购额	采购额占比	采购品类	供应商企业性质
河北物流集团金属材料有限公司	7.50	23.83%	钢材	国有企业
山西建龙钢铁有限公司	6.87	21.83%	钢材	民营企业
四川省广汉市德盛钢铁有限责任公司	4.71	14.97%	钢材	民营企业
成都市拓力贸易有限公司	3.10	9.85%	钢材	民营企业
德阳禾顺矿业有限公司	2.00	6.36%	钢材	国有企业
合计	24.18	76.84%		

公司下游客户主要为市属、省属国有企业、建筑施工公司以及贸易公司，销售集中度较高，2021 年公司贸易客户居前五位的销售收入占比为 68.73%。

表：2021 年公司建材贸易业务前五大客户情况

单位：亿元

客户名称	销售额	销售额占比	销售品类	客户企业性质
成都积微物联电子商务有限公司	7.64	27%	钢材	国有企业
四川路桥建设集团股份有限公司 材料供应分公司	5.89	21%	钢材	国有企业
四川公路桥梁建设集团有限公司 材料供应分公司	2.64	9%	钢材	国有企业
成都城投建筑工程有限公司	2.62	9%	钢材	国有企业
济宁港航金属材料有限公司	2.00	7%	钢材	国有企业
合计	20.79	73%		

3、燃气供应业务

(1) 主要产品的生产情况

公司燃气供应业务由成都燃气经营。公司在经营区域内已铺设高压、次高压、中压及低压管网，公司通过气源单位门站引入天然气后通过高压管道网络转输至各调压站进行调压后再通过自建管网输配至用户端，目前公司自建管网能较好的完成输配供气，满足用户用气需求。

报告期内，公司门站设计输气能力和实际输送量如下表所示：

单位：万 m³

门站	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	设计能力	输送量	设计能力	输送量	设计能力	输送量
赖家坡新站	182,500	57,352	182,500	58,105	182,500	90,063
一站	54,750	37,211	54,750	41,422	54,750	30,848
二站	3,650	12	3,650	17	3,650	23
高新西区站	91,250	30,772	91,250	27,010	91,250	23,975
大丰站	43,800	4,786	43,800	558	43,800	7,667
唐家寺站	36,500	12,109	36,500	4,418	25,550	5,420
十陵站	10,950	1,584	10,950	734	10,950	263
其他	-	19,253	-	25,210	-	1,031
合计	423,400	163,079	423,400	157,474	412,450	159,290

注：1、2020 年 4 月后，大丰站不在作为贸易计量场站；

2、2020 年底，唐家寺站改造提升其输气能力。

鉴于天然气消费量的增长与门站输配能力紧密相关，公司在投资建设城市门站时，通常需结合政府部门规划、满足相关区域内未来较长时期的天然气需求的前提来设计门站输配能力，以保证城市门站输配能力在未来较长时间内可以满足市场需求。

报告期内，公司通过中石油西南分公司、中石化西南分公司采购管道天然气，气源通过发行人门站输送进入城市管网。门站输气量与公司采购量及销量均存在一定差异，其主要原因系门站输气量为生产部门站计量测量数据，采购气量为气源单位门站输出气量统计；天然气在运输过程中会有一定比例损耗，最终销售量较采购量略低。

（2）燃气供应业务的用户情况

①居民用户

	2021 年度	2020 年度	2019 年度
--	---------	---------	---------

当期净增用户（万户）	1.40	27.64	7.33
期末管理用户（万户）	317.51	316.11	288.47

②非居民用户

	2021 年度	2020 年度	2019 年度
当期净增用户（万户）	0.22	0.24	0.14
期末管理用户（万户）	6.22	6.09	5.85

(3) 燃气供应用气结构及售价

①按销售量划分的用气性质结构

单位：万立方米，%

业务类别	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	销售量	占比	销售量	占比	销售量	占比
居民用气	98,529.08	58.58	93,410.12	59.20	97,103.82	57.84
商业用气	34,770.36	20.67	28,739.93	18.21	35,945.95	21.41
工业用气	9,337.43	5.55	8,741.03	5.54	9,582.46	5.71
CNG	16,839.50	10.01	18,045.08	11.44	23,412.93	13.95
LNG	1,986.61	1.18	2,041.01	1.29	1,838.56	1.10
中间客户	6,731.07	4.00	6,805.44	4.31	-	-
合计	168,194.05	100.00	157,782.60	100.00	167,883.73	100.00

报告期内，得益于成都地区新增人口及城市商业化发展，公司居民用气、工商业用气销售量均维持稳定增长。报告期公司中间客户天然气销量大幅增长主要系公司新增客户四川华星天然气有限责任公司郫县蜀都分公司采购天然气所致。

②按销售额划分的用气性质结构

单位：万元，%

业务类别	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	销售金额	占比	销售金额	占比	销售金额	占比
居民用气	194,855.01	51.21%	183,076.85	52.66	189,152.94	49.73
商业用气	103,382.57	27.17%	82,025.90	23.59	107,661.91	28.30
工业用气	26,348.66	6.92%	23,464.72	6.75	26,867.75	7.06
CNG	36,619.08	9.62%	36,507.38	10.50	50,829.78	13.36
LNG	7,518.40	1.98%	5,804.98	1.67	5,883.86	1.55
中间客户	11,773.08	3.09%	16,768.82	4.82	-	-
合计	380,496.81	100.00	347,648.63	100.00	380,396.23	100.00

注：上表燃气销售额与主营业务收入统计表中燃气供应收入的差异在于暂估销售收入。

近三年，居民用气收入整体呈波动上升趋势，主要原因系居民用气量增加所致。

③各类用户销售平均单价及变动情况

单位：元/立方米

用户类型	2021 年度	2020 年度	2019 年度
居民用气	1.98	1.96	1.95
商业用气	2.97	2.85	3.00
工业用气	2.82	2.68	2.80
CNG	2.17	2.02	2.17
LNG	3.78	2.84	3.20
中间客户	1.75	2.46	0.00
平均	2.58	2.20	2.27

公司居民用气及 CNG 由政府统一定价，商业及工业用气价格由公司基于上游购气价格，并参照燃气价格主管部门价格指导文件定价。报告期内，公司燃气供应平均单价较为稳定。

(4) 主要销售客户及主要供应商情况

近三年，主要销售客户及主要供应商情况如下：

单位：万元、%

	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
前五名客户销售额	19,377.26	4.42	21,999.12	5.27	35,792.62	7.43
其中：关联方销售额	-	-	-	-	13,720.70	2.85
前五名供应商采购额	305,523.73	84.02	260,224.04	75.91	275,758.68	56.90
其中：关联方采购额	25,080.16	6.91	12,660.63	3.69	27,999.32	5.78

2021 年度，成都燃气向中国石油天然气股份有限公司采购额 271,527.69 万元，占年度采购总额比例 74.67%，中国石油天然气股份有限公司为成都燃气第一大供应商。

4、城市基础设施建设业务

（1）土地开发整理业务

1) 业务模式及盈利模式

发行人根据《成都市人民政府关于东郊企业生活区危旧房改造惠民工程的实施意见》（成府函[2007]65 号）、成都市人民政府办公厅《关于沙河整治有关问题的会议纪要》（2001 年 8 月 3 日）、《研究推进中心城区“新居工程”建设工作的会议纪要》（成府阅[2008]280 号）等文件的要求，对新征土地、旧城改造土地进行拆迁和开发整理等工作，完成后交成都市公共资源交易中心通过招拍挂形式出让。发行人对土地开发整理成本进行清算后，按照成本加成合理收益的形式，提交成本清算单至成都市国土资源局，成都市国土资源局对成本清单进行审核后，成都市财政局以经成都市国土资源局审核后的成本清算单确定双方约定金额，将土地开发整理成本和管理费用拨付到成都市国土资源局开设的核算土地成本专用账户，由成都市国土资源局与发行人进行结算。

2) 会计处理方式

发行人在开发过程中形成的成本费用借记“存货-开发成本”科目，贷记“货币

资金”等相关科目；土地开发整理完成，发行人收到成都市国土资源局拨付的土地整理业务收入，借记“货币资金”，贷记“专项应付款”。会计年末对“存货-开发成本”和“专项应付款”进行冲销。

现金流量表项目会计处理：发行人在支付工程款时，在现金流量表上形成“支付其他与经营活动有关的现金”；收到成都市国土资源局拨付的货币资金时，在现金流量表上形成“收到其他与经营活动有关的现金”。

（2）公司已完工土地开发整理项目情况

发行人近三年又一期已完工土地整理项目情况如下：

单位：亿元、亩

序号	项目名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资	已回款	是否约定成本收益支付 ¹	是否按照约定获得报酬	未来三年回款计划		
										2022年4-12月	2023年	2024年
1	成都市城乡一体化公共设施管理项目一期	2005-2011	2005-2025	2,395	127.50	127.50	112.21	是	是	3.37	3.83	-
2	赖家店场镇综合改造项目	2009-2021	2009-2021	1,210	14.13	14.13	6.72	是	是	-	-	-
	合计			3,605	141.63	141.63	118.93			3.37	3.83	-

注 1：以成本清算单形式约定。

（3）公司主要土地开发整理在建项目情况

发行人近三年又一期主要土地整理业务在建项目情况如下：

单位：亿元、亩

序号	项目名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资	已回款	是否约定成本收益支付 ¹	是否按照约定获得报酬	未来三年投资计划		
										2022年4-12月	2023年	2024年
1	东郊惠民及中心城区管网工程等	2007-2027	2007-2027	6,863	159.70	163.93	92.03	是	是	1.50	1.50	1.50

序号	项目名称	整理期间	回款期间	面积	总投资	已投资	已回款	是否约定成本收益支付 ¹	是否按照约定获得报酬	未来三年投资计划		
										2022年4-12月	2023年	2024年
2	沙河综合整治工程	2009-2029	2009-2029	9,410	152.60	114.09	67.57	是	是	1.50	1.50	1.50
3	北改工程	2013-2023	2013-2025	292,500	134.88	43.00	47.90	是	是	2.00	2.00	-
	合计			308,773	447.18	321.02	207.50			5.00	5.00	3.00

注 1：以成本清算单形式约定。

（4）公司拟开发整理土地情况

发行人近三年又一期无拟开发整理土地项目。

（5）基础设施建设

1) 业务模式及盈利模式

发行人自成立以来承担了成都市市政建设中部分公共设施的新建和改扩建工程建设。发行人的基础设施建设业务大多采用委托代建模式，由子公司成都城投建设集团有限公司、成都城投（置地）集团有限公司及其下属子公司承担。

根据成都市城乡建设委员会、成都市发展和改革委员会、成都市财政局《关于市本级政府租用企业投资城市基础设施项目整改后资金保障的报告》（成建委[2018]555号），对于发行人已开工的基础设施建设项目，采用企业自筹资金建设，财政资金分十年安排的原则解决项目建设资金来源。

基础设施建设项目经成都市发改委批复后，由发行人担任业主，与建筑施工单位签订项目建设协议。成都市财政局在项目建设过程中定期、不定期向发行人支付项目建设款项，发行人收取总投资额一定比例的项目管理费作为基础设施建设收入。发行人收到财政专项资金后向施工单位支付工程款项，发行人基础设施建设业务不涉及替政府垫资情况。

2) 会计处理方式

基础设施建设过程中发生的建设成本，在存货科目下“开发成本”科目中归集和核算。收到政府对特定基础设施建设业务所拨付的资金或资产（包括货币资金及其他资产形态），按规定用途用于该建设任务，按拨款额或经拨付部门确认的资产公允价值在“专项应付款”科目中进行核算。在项目完成竣工结算后，依据项目竣工结算结果，冲抵“开发成本”和“专项应付款”。

根据相关协议，如有项目管理费，根据政府基础设施建设业务委托约定及建设完成进度，确认企业实现的基础设施建设业务收入，在冲减收到的财政拨款同时，记“主营业务收入”。如有基础设施建设业务成本费用（不含建设成本），应同时结转计入当期损益。

收到的相关拨款和项目管理费计入“收到其他与经营活动有关的现金”，基础设施建设过程中发生的建设成本支出计入“支付其他与经营活动有关的现金”。

（6）公司已完工基础设施建设项目

发行人近三年又一期已完工基础设施建设项目情况如下：

单位：亿元

序号	工程名称	项目所在地	总投资额	开工日期	完工时间	经营模式	结算方式
1	宜居水岸	成都	16.00	2017年4月	2019年1月	工程施工	按工程进度结算
2	一环路磨子桥隧道工程	成都	2.38	2017年2月	2019年12月	工程施工	按工程进度结算
3	成都城市音乐厅	成都	25.90	2016年2月	2019年12月	工程施工	按工程进度结算
4	金牛区天龙大道、天歌路西沿线道路工程	成都	2.48	2019年5月	2021年6月	工程施工	按工程进度结算
	合计		49.14				

（7）公司在建基础设施建设项目

发行人近三年又一期重要在建基础设施建设项目情况如下：

单位：亿元

工程名称	项目所在地	总投资额	2022年3月末已投	开工日期	预计完工时间	合法合规性情况	经营模式	结算方式
天府大道北延线（成都段）项目	成都市	107.00	9.90	2019年7月	2022年12月	川投资备[2020-510100-48-03-424502]FGQB-0014号	工程施工	按工程进度结算
天府大道北延线（成德大道北延线）项目三环路至围城路段工程	成都市	55.00	21.98	一标段： 2020年3月 二标段： 2022年8月	一标段：2021年6月 二标段：2025年2月	川投资备[2019-510100-48-03-373636]FGQB-0244号	工程施工	按合同节点支付
沙西线（西华大道）改造工程	成都市	25.22	16.25	2019年12月	2022年12月	成发改政务审批[2018]49号	工程施工	按合同节点支付
羊西线（蜀西路、西芯大道一线）改造工程	成都市	28.78	13.16	2020年2月	2021年6月	成发改政务审批[2018]50号	工程施工	按合同节点支付
一环路综合整治工程	成都市	24.52	12.40	2018年4月	2022年4月	成发改政务审批〔2017〕62号	工程施工	按合同节点支付
合计		240.52	73.69					

（8）公司拟建基础设施建设项目

经核查，发行人近三年及一期无拟建基础设施建设项目。

(9) 主要未完全回款城市基础设施建设项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要未完全回款城市基础设施建设项目情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要未完全回款城市基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	所属业务板块	业务模式	对手方	项目状态	总投资额	已投资额	回款金额	是否纳入预算	未来三年回款计划
1	金牛区天龙大道、天歌路西沿线道路工程	基础设施建设	代建	成都市住建局	已完工	2.48	1.92	1.92	是	0.56
2	天府大道北延线（成都段）项目	基础设施建设	代建	新都区政府	在建	107	9.9	19.00	是	未完工，根据财政安排回款
3	天府大道北延线（成德大道北延线）项目三环路至围城路段工程	基础设施建设	代建	新都区政府	在建	55	21.98		是	
4	成洛简快速路工程	基础设施建设	代建	龙泉驿区政府	在建	45	20.71	6.99	是	未完工，根据财政安排回款
5	羊西线（蜀西路、西芯大道一线）改造工程	基础设施建设	代建	成都市住建局	在建	28.78	13.16	8.19	是	未完工，根据财政安排回款
6	沙西线（西华大道）改造工程	基础设施建设	代建	成都市住建局	在建	25.22	16.25	8.67	是	未完工，根据财政安排回款
合计						263.48	83.92	44.77	-	0.56

5、其他业务

公司其他业务种类较多，盈利能力较强。公司其他业务主要包括建筑服务业务、教育服务业务、安装业务等。

（1）最近三年及一期，公司分别实现建筑服务收入 92,979.04 万元、124,941.13 万元、197,852.95 万元和 16,764.90 万元。近三年建筑服务收入持续增长，2020 年度较 2019 年度上涨 34.38%，2021 年度较 2020 年度上涨 58.36%。

（2）最近三年及一期，公司实现教育服务收入 22,832.81 万元、27,827.40 万元、41,196.56 万元和 10,844.22 万元，呈逐年上涨趋势，主要是公司旗下学校运营逐渐成熟，收入稳定增长。

（3）公司安装业务主要为燃气安装业务，为新的燃气用户提供燃气设施、设备安装入户服务并收取相应的安装费及燃气设施建设费。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司分别实现安装收入 10,680.68 万元、14,092.41 万元、35,792.90 万元及 10,367.65 万元，呈上升趋势。

（四）行业地位及竞争情况

1、燃气行业

（1）行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

1) 行业主管部门及行业监管体制

根据国务院发布的《城镇燃气管理条例》（中华人民共和国国务院令第 583 号），国务院建设主管部门负责全国的燃气管理工作，县级以上地方人民政府燃气管理部门负责本行政区域内的燃气管理工作。城市燃气行业的国家主管部门为中华人民共和国住房和城乡建设部，成都市城市燃气行业的政府主管部门为成都市经济和信息化委员会。

本行业的自律机构是中国城市燃气协会及各地方城市的燃气行业协会。

2) 行业主要法律法规及政策

①行业主要法律法规

序号	名称	颁布单位	实施时间
1	《中华人民共和国石油天然气管道保护法》	全国人民代表大会常务委员会	2010 年 10 月
2	《城镇燃气管理条例》	国务院	2011 年 3 月
3	《城镇燃气输配工程施工及验收规范（CJJ33-2005）》	建设部	2005 年 5 月
4	《天然气基础设施建设与运营管理办法》	国家发改委	2014 年 4 月
5	《基础设施和公用事业特许经营管理办法》	国家发改委、住建部、财政部、交通部、水利部、人民银行	2015 年 6 月
6	《四川省燃气管理条例》	四川省人民代表大会常务委员会	2017 年 1 月
7	《成都市燃气管理条例》	四川省人民代表大会常务委员会	2017 年 8 月

②关于城市燃气行业的产业政策

国家发改委于 2012 年 10 月 14 日颁布《天然气利用政策》，根据不同用气特点，将天然气用户分为城市燃气、工业燃料、天然气发电、天然气化工和其他用户。综合考虑天然气利用的社会效益、环境效益和经济效益以及不同用户的用气特点等各方面因素，将天然气用户分为优先类、允许类、限制类和禁止类。在天然气利用顺序中，除分户式采暖用户属于允许类用户外，其他城市燃气用户均为优先类用户。

③国家关于城市燃气行业的主要监管政策

国务院于 2010 年 11 月公布了《城镇燃气管理条例》，管理条例中明确国家对燃气经营实行许可证制度，对于从事燃气经营活动的企业，在具备下列条件的前提下，由县级以上地方人民政府燃气管理部门核发燃气经营许可证：

- A.符合燃气发展规划要求；
- B.有符合国家标准的燃气气源和燃气设施；
- C.企业的主要负责人、安全生产管理人员以及运行、维护和抢修人员经专业培训并考核合格；

D.法律、法规规定的其他条件。

④燃气行业发展规划

2016 年 12 月 24 日，国家发改委发布《天然气发展“十三五规划”》，明确以下基本原则：天然气供应立足国内为主，加大国内资源勘探开发投入；加快天然气主干管网建设，实现全国主干管网及区域管网互联互通；加快推进调峰及应急储备建设，保障民生用气需求。在“十三五”期间，遵循“四个革命、一个合作”能源发展战略思想，紧密结合“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展战略，贯彻油气体制改革总体部署，发挥市场配置资源的决定性作用，创新体制机制，统筹协调发展，以提高天然气在一次能源消费结构中的比重为发展目标，大力发展天然气产业，逐步把天然气培育成主体能源之一，构建结构合理、供需协调、安全可靠的现代天然气产业体系。

中共中央、国务院于 2017 年 5 月印发了《关于深化石油天然气体制改革的若干意见》，明确将推进非居民用气价格市场化，进一步完善居民用气定价机制。依法合规加快油气交易平台建设，鼓励符合资质的市场主体参与交易，通过市场竞争形成价格。加强管道运输成本和价格监管，按照准许成本加合理收益原则，科学制定管道运输价格。《意见》同时提出将建立天然气调峰政策和分级储备调峰机制。明确政府、供气企业、管道企业、城市燃气公司和大用户的储备调峰责任与义务，供气企业和管道企业承担季节调峰责任和应急责任，地方政府负责协调落实日调峰责任主体，鼓励供气企业、管道企业、城市燃气公司和大用户在天然气购销合同中协商约定日调峰供气责任。

2017 年 2 月 23 日，四川省人民政府发布《四川省“十三五”能源发展规划》，提出“十三五”期间，四川将继续完善油气输配管网设施，加快省内天然气输送管网建设。在加快省内天然气主干管网建设的同时，将继续延伸和完善天然气支线网络建设，提高天然气输送能力。通过天然气管网延伸、天然气液化储存及长途运输等方式及建设压缩天然气（CNG）母子站、液化天然气（LNG）/液化-压缩天然气（L-CNG）加气站等措施，解决省内尚未使用天然气地区的天然气利用问

题，从而扩大四川天然气供应范围。预计到 2020 年新增输气管道 2,143 公里，输气管道总长度达到 1.9 万公里。

2017 年 4 月，成都市经信委发布《成都市能源发展“十三五规划”》，成都市将按照“统筹规划、合理布局、适当超前”的原则，加快完善天然气基础设施体系，不断提升天然气保障能力。“十三五”期间，成都市将继续积极推广使用天然气，提高燃气普及率，发展天然气分布式能源，优化能源消费结构、促进城市可持续发展。在深入实施成都制造 2025 规划和工业强基行动的新形势下，市内工业用气将保持稳定增长。随着统筹城乡进程加快、现代服务业的发展和居民生活水平的提高，居民用气和商业用气将保持较快增长。全市将加大天然气汽车推广应用力度，天然气汽车保有量将继续上升，车用天然气将稳步增长。综合考虑，“十三五”期间，全市天然气需求仍将继续保持增长势头，预计到“十三五”末，全市天然气需求量将达到 73 亿立方米，年均增长 5.40%。

（2）城市燃气行业概述

1) 城市燃气主要种类

城市燃气是指供应城镇居民家庭、商业及工业等使用的气体燃料，其中含有可燃气体和不可燃气体，目前主要使用的城市燃气种类包括天然气（NG）、液化石油气（LPG）和人工燃气（MG）。

中国城市燃气行业中既有最早的人工燃气生产供应，亦有较为先进的液化石油气、天然气的生产供应。以上不同类型的生产供应方式相互影响，共同促进国内城市燃气行业发展。

目前城市燃气种类主要包括天然气、液化石油气及人工煤气，具体分类如下：

①天然气

天然气一般可分为以下几种：

A.从天然气井开采出的气田气，也称纯天然气；

B.伴随石油一起开采出来的气田气，也称石油伴生气；

C.含石油轻质馏份的凝析气田气；

D.从井下煤层抽出的煤矿矿井气，亦称“瓦斯气”或“煤层气”。

天然气既是制取合成氨、炭黑、乙炔等化工产品的原料气，又是优质燃料气，其主要成分为甲烷，伴生含有少量乙烷、丙烷、硫化物等。鉴于其燃烧产生的二氧化硫、二氧化碳较其他燃料少，因此通常将天然气看做清洁高效能源。

②液化石油气

液化石油气是从石油或天然气开采过程中挥发而获得的气体，在常温、常压下呈气态，当压力升高或温度降低时，较容易转变为液态，其转变为液态时体积缩小约 250 倍。

③人工煤气

人工煤气是由煤、焦炭等固体燃料或重油等液体燃料经干馏、汽化或裂解等过程所制得的气体，统称为人工燃气，按其生产方式不同可分为干馏煤气、气化煤气及油制气。

2) 中国燃气行业概况

随着全社会节能减排和环境保护意识的提高，清洁高热的天然气能源日益受到重视，我国天然气市场已进入快速发展阶段。2007 年以来国内天然气产量、消费量以及天然气占一次能源消费比例增长较快，但天然气占一次能源消费比例仍较低。2020 年中国天然气能源消费占比升至 8.4%。

①我国天然气储量情况

2020 年，全国油气（包括石油、天然气、页岩气、煤层气和天然气水合物）完成勘查投资 710.24 亿元，同比下降 12.0%；采集二维地震 3.0 万千米、三维地震 4.27 万平方千米，同比下降 41.6%和 9.3%；完成探井 2956 口、进尺 839.42 万米，同比分别增长 2.1%和 2.9%。

石油新增探明地质储量 13.22 亿吨，同比增长 17.7%，2018 年以来保持持续增长。其中，新增探明地质储量大于 1 亿吨的盆地有 4 个，分别是鄂尔多斯、渤海湾（含海域）、准噶尔和塔里木盆地；新增探明地质储量大于 1 亿吨的油田有 2 个，分别为鄂尔多斯盆地的庆城油田和准噶尔盆地的昌吉油田。

天然气新增探明地质储量 10,514.58 亿立方米，同比增长 30.0%。其中，新增探明地质储量大于 1,000 亿立方米的盆地有 3 个，分别为鄂尔多斯、塔里木和四川盆地。新增探明地质储量大于 1,000 亿立方米的气田有 1 个，为塔里木盆地的克拉苏气田。

页岩气新增探明地质储量 1,918.27 亿立方米，同比下降 74.9%，新增探明储量来自四川盆地涪陵页岩气田。

煤层气新增探明地质储量 673.13 亿立方米，同比增长 950.5%，新增探明储量来自沁水盆地和鄂尔多斯盆地东缘。

截至 2020 年底，全国已探明油气田 1,060 个（其中油田 771 个，天然气田 289 个），页岩气田 7 个，煤层气田 28 个，二氧化碳气田 3 个。累计探明石油、天然气、页岩气和煤层气地质储量分别为 422.00 亿吨、16.88 万亿立方米、2.00 万亿立方米和 7,259.11 亿立方米。

②我国天然气产量和消费量

2009 年以来，我国天然气消费量持续增长，2020 年天然气消费量达 3,253.6 亿立方米，同比增长 7.3%。消费量的增加带动了天然气产量的上升，我国天然气产量持续增长。2019 年的天然气产量 1,889 亿立方米是 2010 年产量（1053 亿立方米）的 1.79 倍，近 10 年间天然气开采能力明显提高。自 2007 年起，我国天然气消费速度逐渐超越生产速度，且产销差呈现逐年扩大的趋势，为了缓解供需矛盾，改变我国一次能源消费结构，我国天然气对外依存度不断提高。

受环保政策的推动、2018 年“煤改气”的影响，以及《北方地区冬季清洁取暖规划（2017—2021 年）》和《打赢蓝天保卫战三年行动计划》的深入推进，我国天然气消费量和产量持续增长。2020 年，全国天然气产量 1,925 亿立方米，同比

增长 9.8%。； 2020 年天然气消费量达 3,253.6 亿立方米，同比增长 7.3%。国家能源局表示预计 2021 年全年天然气产量 2060 亿方左右，连续 5 年增产超百亿方。

③我国燃气行业价格管理机制

A.天然气气源供应价格形成机制

对应中国天然气产业链发展的不同阶段，国家相关部门对其规制也有一定变化，随之产生的天然气价格形成机制的变化主要经历了以下几个阶段：

序号	法律法规名称	颁布单位	主要内容	实施时间
1	《关于提高国产陆上天然气出厂基准价格的通知》（发改电[2010]211 号）	国家 发改 委	1、适当提高国产陆上天然气出厂基准价格，各油气田（含西气东输、忠武线、陕京线、川气东送）出厂（或首站）基准价格每千立方米均提高 230 元，同时取消价格“双轨制”； 2、扩大价格浮动幅度：国产陆上天然气一、二档气价并轨后，将出厂基准价格允许浮动的幅度统一改为上浮 10%，下浮不限，即供需双方可以在不超过出厂基准价格 10%的前提下，协商确定具体价格。）	2010 年 6 月 1 日
2	《关于调整天然气价格的通知》（发改价格[2013]1246 号）	国家 发改 委	天然气价格管理由出厂环节调整为门站环节，门站价格为政府指导价，实行最高上限价格管理，供需双方可在国家规定的最高上限价格范围内协商确定具体价格。	2013 年 7 月 10 日
3	《国家发展改革委关于调整非居民用存量天然气价格的通知》（发改价格[2014]1835 号）	国家 发改 委	1、非居民用存量气门站价格适当提高，最高门站价格提高 0.4 元/立方米； 2、居民生活用气、学校教学和学生生活用气、养老福利机构用气等（不包括集中供热用气）门站价格此次仍不作调整； 3、进一步落实放开进口液化天然气（LNG）气源价格和页岩气、煤层气、煤制气出厂价格政策。	2014 年 9 月 1 日
4	《国家发展改革委关于理顺非居民用天然气价格的通	国家 发改 委	1、各省增量气最高门站价格每立方米下降 0.44 元，存量气最高门站价格每立方	2015 年 4 月 1 日

序号	法律法规名称	颁布单位	主要内容	实施时间
	知》（发改价格[2015]351 号）		米上调 0.04 元，实现存量气和增量气价格并轨； 2、试点放开直供用户用气门站价格； 3、居民用气门站价格暂不作调整。	
5	《国家发展改革委关于降低非居民用天然气门站价格并进一步推进价格市场化改革的通知》（发改价格[2015]2688 号）	国家 发改 委	1、非居民用气最高门站价格降低 0.7 元/立方米； 2、非居民用气由最高门站价格管理改为基准门站价格管理，降低后的最高门站价格水平作为基准门站价格，供需双方可以基准门站价格为基础，在上浮 20%、下浮不限的范围内协商确定具体门站价格。	2015 年 11 月 20 日
6	《国家发展改革委关于印发<天然气管道运输价格管理办法（试行）>和<天然气管道运输定价成本监审办法（试行）>的通知》（发改价格规〔2016〕2142 号）	国家 发改 委	1、从定价方法看，由原来的运用建设项目财务评价原理监管管道运输价格为主的定价方法，调整为按照“准许成本加合理收益”的原则定价，即在核定准许成本的基础上，通过监管通道运输企业的准许收益，确定年度准许总收入，进而核定管道运输价格； 2、从价格监管对象看，不再以单条管道为监管对象，而是以管道运输企业为监管对象，区分不同企业定价； 3、从价格公布方式看，由国家公布具体价格水平改为国家核定管道运价率，企业测算并公布进气口到出气口的具体价格水平。	2017 年 1 月 1 日
7	《四川省发展和改革委员会关于调整我省非居民用天然气价格的通知》（川发改价格〔2014〕909 号）	四川 省发 改委	1、中石油、中石化供我省的非居民用天然气按每立方米 2.44 元的最高综合门站价执行； 2、居民生活用气、学校教学和学生生活用气、养老福利机构用气、城市（镇）社区居民委员会服务设施用气等执行的居民用气均不作调整； 3、全省 CNG 销售价格降低为每立方米 3.8 元，从 2014 年 11 月 1 日起，停止征收天然气价格专项调节金。	非居民用天然气（不含 CNG 气源）门站价格从 2014 年 9 月 1 日起执行；CNG 气源价格及销售

序号	法律法规名称	颁布单位	主要内容	实施时间
				价格从 2014 年 11 月 1 日起执行。
8	《四川省发展和改革委员会关于理顺我省非居民用天然气价格的通知》（川发改价格〔2015〕164 号）	四川省发改委	1、四川省非居民用存量气和增量气价格由最高综合门站价格每立方米 2.44 元降为每立方米 2.35 元； 2、居民用气价格不作调整； 3、车用压缩天然气（CNG）销售价格由每立方米 3.80 元降低为 3.70 元。	2015 年 4 月 1 日
9	《四川省发展和改革委员会关于降低我省非居民用天然气价格的通知》（川发改价格〔2015〕840 号）	四川省发改委	1、四川省非居民用天然气最高门站价格由每立方米 2.35 元降低为每立方米 1.65 元； 2、将非居民用气由最高门站价格管理改为基准门站价格管理，降低后的最高门站价格水平作为基准门站价格，供需双方可以基准门站价格为基础，在上浮 20%、下浮不限的范围内协商确定具体门站价格； 3、对居民用气价格不作调整； 4、车用压缩天然气（CNG）销售价格由现行每立方米 3.70 元降低为 3.00 元。	2015 年 11 月 20 日
10	《四川省发展和改革委员会关于放开非居民用天然气销售价格的通知》（川发改价格〔2015〕919 号）	四川省发改委	1、国家未放开非居门站价格前，尚未核定非居用气配气价格的地区，燃气公司应根据门站价格的调整和天然气上下游价格联动办法，同步调整其非居价格； 2、国家未放开非居门站价格前，尚未核定非居用气配气价格的地区，非居用气由最高门站价格管理改为基准门站价格管理； 3、国家未放开非居门站价格前，已核定非居用气配气价格的地区，非居用气价格由上游非居门站价格加配气价格构成，并随上游价格同步同幅度调整； 4、国家放开非居门站价格后，非居销售价格为燃气公司通过市场化交易向供气方购买的非居供气价格加核定的配气价格。	2015 年 12 月 25 日

序号	法律法规名称	颁布单位	主要内容	实施时间
11	《四川省发展和改革委员会关于降低我省非居民天然气价格的通知》（川发改价格[2017]456号）	四川省发改委	1、降低非居民用天然气基准门站价格，由 1.65 元/m ³ （含管输费 0.17 元），降低为 1.55 元/m ³ （含管输费 0.15 元）； 2、居民、学校、公福等用气价格不作调整； 3、CNG 销售价格继续实行全省统一定价，由 3.00 元/m ³ 降低为 2.90 元/m ³ 。	2017 年 9 月 1 日
12	《国家发展改革委关于理顺居民用气门站价格的通知》（发改价格规[2018]794 号）	国家发改委	1、居民用气由最高门站价格管理改为基准门站价格管理。供需双方可以基准门站价格为基础，在上浮 20%、下浮不限的范围内协商确定具体门站价格	2018 年 6 月 10 日

B.天然气销售定价机制

根据我国目前的天然气价格机制，上游天然气的门站环节价格均为基准门站价格。居民用气执行阶梯价格，如需上调居民用气价格需经听证会通过；非居民价格为基准门站价格管理，以降价后的最高门站价格水平作为基准门站价格，供需双方以基准门站价格为基础，上浮 20%、下浮不限的范围内协商确定具体门站非居民价格由企业与客户协商确定。

④我国城市燃气行业发展趋势

A.燃气行业发展迅速，行业规模不断扩大

城市燃气作为城市基础设施的重要组成部分，它的发展在城市现代化中起着极其重要的作用。提高城市燃气化水平，对于提高城市居民生活质量、改善城市环境、提高能源利用率，具有十分重要的意义。

随着上游输配管道长度的不断增加和我国城镇化的不断发展，下游用气需求的持续攀升，我国城市燃气行业规模不断扩大。2020 年天然气消费量达 3,253.6 亿立方米，同比增长 7.3%。

B.城市燃气普及率整体较高，但区域发展不平衡

随着我国城市燃气公共设施的不断完善，我国城市燃气普及率整体较高。根据国家统计局数据，2020 年中国城市燃气普及率达 97.87%，较 2014 年的 94.57% 增长了 3.30%。但由于各区域经济发展水平、气源供应等问题，区域发展不平衡：从销售气量来看，2020 年全国城市天然气销售气量共计 15,302,771.08 万立方米，其中北京城市天然气销售气量为 1,779,490.00 万立方米，占全国城市天然气销售气量的 11.63%，占比最大；江苏城市天然气销售气量为 1,414,415.74 万立方米，占全国城市天然气销售气量的 9.24%；广东城市天然气销售气量为 1,265,063.83 万立方米，占全国城市天然气销售气量的 8.27%；山东城市天然气销售气量为 1,158,075.90 万立方米，占全国城市天然气销售气量的 7.57%；上海城市天然气销售气量为 867,347.96 万立方米，占全国城市天然气销售气量的 5.67%。2021 年，全国天然气表观消费量 3,726 亿立方米，同比增长 12.7%。总体来看，东部及南部沿海省市燃气普及率高于全国平均，其中北京、上海、天津 2015 年燃气普及率均已达到 100%。部分中西部省市、以及东北地区由于设施建设不完备、气源不足等问题，导致普及率偏低。

C. 城镇管网发展迅速

“十一五”期末，我国城镇燃气管网总长度由“十五”期末的 17.7 万公里提高至 35.5 万公里。“十二五”期间，我国新建城镇燃气管道约 25 万公里，到“十二五”期末，城镇燃气管道总长度已达到 60 万公里。近年来，我国天然气城市管网发展迅速，截至 2020 年底，中国城市人工煤气管道长度为 9,860 公里，较 2019 年减少了 1,055.41 公里；城市天然气管道长度为 850,552 公里，较 2019 年增加了 82,605.80 公里。

D. 用气结构不断优化，进一步推进城镇燃气行业发展

由于天然气的经济性和作为清洁能源的环保优势，以及随着我国天然气气源的多元化和城市燃气管道设施的完善，2020 年天然气消费量达 3,253.6 亿立方米，同比增长 7.3%；2021 年全国天然气表观消费量 3,726 亿立方米 同比增长 12.7%。在一次能源消费结构中的比重从 2003 年的 2.3% 上升到 2020 年的 8.4%。加快天然气产业发展，提高天然气在一次性能源消费中的比重，对能源结构调整、促进

节能减排具有重要的战略意义，预计未来天然气在我国一次性能源消费结构中的占比仍将继续提高。

⑤成都城市燃气行业发展状况及规划

“十二五”期间，成都市天然气基础设施累计投资 18.25 亿元，先后完成了汽车产业功能区供气配套工程、新材料产业功能区供气配套工程、四川石化基地供气工程等大型供气管道建设。城乡燃气基础设施建设取得新突破，接通管道天然气的乡镇（街道）比例由“十一五”末的 89.27% 提升至“十二五”末的 96.67%。“十二五”末，全市有天然气管线 18,704 公里，全市管网日输气能力达到 2,900 万立方米，约为“十一五”末的 2 倍。车用燃气方面，全市建成投运 CNG 加气站 105 座，LNG 加气站 2 座，日加气能力 210 万立方米。

2017 年 5 月，成都市经信委发布《成都市能源发展“十三五”规划》，为保证全市天然气供应能力，提高天然气清洁能源在全市能源消费中的比重，制定以下天然气发展重点计划：

A.完善天然气管网输配体系，加快推进成都绕城高速高压输储气管道工程、成都天府新区集输气管道工程、新场—三邑—成都天府新区输气管道工程、川西崇大邛地区输气管道工程、中江—龙泉输气管道工程、天府国际机场供气工程、简阳空港经济区供气管网、成眉石化园区供气工程、经开区拓展区配气管道工程等项目建，形成全域覆盖、稳定安全的天然气供应网络，中心城区、区（市）县城区燃气普及率达到 100%。

B.加快农村天然气管线建设。到“十三五”末，实现全市所有乡镇和有条件的农村新型社区接通管道天然气，乡镇燃气普及率达到 94%。

C.加快推进天然气应急调峰储备设施建设，推进成都市 LNG 应急调峰储配站项目加快建成投运，支持天然气经营企业建设调峰储气设施，提升天然气供应的安全性和可靠性。

D.稳步推进加气站建设，新建 CNG 加气母站 1 座、CNG 加气站 15 座、LNG 加气站 20 座、CNG 与 LNG 合建站 2 座，进一步完善车用燃气供应网络。

E.实施智慧燃气工程，开发、利用物联网、红外及光纤探测等传感新技术，重点在城市大型综合体等使用场所和城市地下燃气管网推广应用，逐步构建智能化的燃气可视监控系统、调度系统等。

（3）影响行业发展的因素

1) 影响行业发展的有利因素

①国家政策支持

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年（2016-2020 年）规划纲要》，在“十三五”期间，我国将会“深入推进能源革命，着力推动能源生产利用方式变革，优化能源供给结构，提高能源利用效率，建设清洁低碳、安全高效的现代能源体系，维护国家能源安全”，“加强陆上和海上油气勘探开发，有序开放矿业权，积极开发天然气、煤层气、页岩油（气）”，“统筹推进煤电油气多种能源输送方式发展，加强能源储备和调峰设施建设，加快构建多能互补、外通内畅、安全可靠的现代能源储运网络”。2017 年 2 月 10 日，国家能源局印发 2017 年能源工作指导意见，《意见》中明确要求：“在能源消费方面，全国能源消费总量控制在 44 亿吨标准煤左右。扩大天然气利用，制订实施《关于加快推进天然气利用的意见》，推进城镇燃气、燃气发电、工业燃料、交通燃料等重点领域的规模化利用。推动中俄东线天然气管道、陕京四线、新疆煤制气外输管道建设，做好川气东送二线、蒙西煤制气外输管道等项目前期工作，加快重点地区和气化率较低地区油气管道建设，推进页岩气等非常规天然气配套外输管道建设。”

国家产业政策的支持为天然气在我国多种类能源中的广泛应用提供了坚实的政策保障。

②市场需求增长迅速

与其他化石燃料相比，天然气在燃烧热值、低价格、清洁环保性等综合性能方面占据优势。随着人们对于天然气性能的认识不断加深，民用、工商业、车用天然气的需求量不断增加。2020 年天然气消费量达 3,253.6 亿立方米，同比增长 7.3%；2021 年全国天然气表观消费量 3,726 亿立方米 同比增长 12.7%。随着“煤

改气”工程的大力推进，工商业用气、居民用气、燃气发电三个领域将会是主要的增量来源。

③城镇化建设加快创造未来增长空间

国家统计局数据显示，2020 年末城镇常住人口 90,220 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 63.89%，2021 年末，我国常住人口城镇化率为 64.72%，比 2020 年末提高 0.83 个百分点。2020 年与 1990 年的 26.41%相比，提升了近 37.5 个百分点。我国人户分离人口 4.93 亿人，约占总人口的 35%。2020 年末全国就业人员 75,064 万人，其中城镇就业人员 46,271 万人。2021 年年末全国就业人员 74,652 万人，其中城镇就业人员 46,773 万人，占全国就业人员比重为 62.7%，比上年末上升 1.1 个百分点。中国城镇化进程明显加快，城区户籍居民与暂住人口的快速增加，扩大了用气人口的基数，从而为城市燃气行业提供巨大的潜在市场发展空间。

④天然气资源储备潜力巨大

近年来，我国在天然气勘探的投入持续加大，成效显著。“十二五”期间，我国天然气每年新增探明地质储量连续五年超过 5,000 亿立方米，累计新增天然气探明地质储量 3.92 万亿立方米，较“十一五”增加 8,193.39 亿立方米，增 27.70%。国家加大了天然气勘查投资，新增天然气探明储量持续增加。2020 年天然气探明储量 62,665.78 亿立方米。根据往年新增天然气探明储量，中商产业研究院预测，2021 年天然气探明储量将突破 6 万亿立方米。

⑤天然气输气管道建设日趋完善

2020 年，中国新建成油气长输管道总里程约 5,081 千米，与 2019 年相比，天然气管道建设速度呈大幅增长态势。其中，新建成天然气管道约 4,984 千米，较 2019 年增加 2,765 千米。2020 年续建或开工、2021 年及以后建成的主要油气管道总里程预计为 4,278 千米，其中天然气为 3,050 千米，建设趋势仍然向好。

2) 影响行业发展的不利因素

①城市燃气地区发展不均衡

我国目前中西部以及东北地区燃气普及率、供气量、管网建设等方面与东部地区存在一定差距，大城镇受益于功能定位、集聚效应以及承载能力等方面的优势，燃气发展速度显著快于小城镇；而部分经济发展水平较为落后的地区，燃气仅限于基本生活保障领域或中心城区的优先使用，而未提供到多种能源服务领域，在气量和气源种类上缺少保障。

②供需缺口持续存在，进口燃气依赖较高

我国已探明天然气资源主要分布在四川、新疆等中西部地区，普遍存在埋藏较深，储量丰度低的现象，勘探开发难度较大，天然气供应不能满足日益扩张的需求的矛盾已经显现。从 2006 年我国第一次进口天然气开始到 2019 年中国进口天然气 9,656 万吨(折合 1,352 亿立方米)，同比增加 6.9%，但是 2020 年我国天然气产量增长明显，2020 年我国天然气累计产量 1,889 亿立方米，同比增长 8%，截止至 2021 年 12 月中国天然气产量为 191.9 亿立方米，同比增长 2.3%，增速比上月放缓 2.1 个百分点，比 2019 年同期增长 16.4%，两年平均增长 7.9%，日均产量 6.2 亿立方米。累计方面，2021 年 1-12 月中国天然气累计产量达到了 2,052.6 亿立方米，累计增长 8.2%，比 2019 年增长 18.8%，两年平均增长 9%。；2020 年我国天然气消费量同比增长约 4.3%，2021 年全国天然气表观消费量 3,726 亿立方米，同比增长 12.7%，产量增速高于消费量增速，使得对外依存度略有下降，截至 2020 年 12 月，我国天然气对外依存度下降至 41%，截止至 2021 年 12 月中国天然气进口量为 1,165 万吨，同比增长 4.6%。累计方面，2021 年 1-12 月中国天然气累计进口量达到了 12,136 万吨，累计增长 19.9%。。

③燃气基础设施整体薄弱，管理经验尚存欠缺

目前，全国性天然气输气干线管网初具雏形，但是天然气主干管网系统尚不完善，部分地区尚未覆盖输气管道，区域性输配管网不发达。同时，储气能力建设较为滞后。至 2019 年 6 月底，我国累计建成 25 座，储气规模达 400 亿立方米，天然气调峰量为 100 亿立方米，但仍远低于世界平均水平，天然气国家储备

制度建设仍待完善。除此之外，由于城镇燃气存在调峰能力不足的情况，尤其冬季采暖用气量大幅攀升，城镇燃气峰谷差问题突出，加之调峰、应急储气设施建设滞后，调峰能力不足，造成城镇燃气行业冬季供应紧张的局面时有发生。针对重大事故、自然灾害等突发事件，城镇燃气行业与上游协同应急调度机制尚未完全建立，缺乏完善的应急处理手段。

④技术水平仍有上升空间

我国燃气技术水平与世界发达国家相比仍有一定的差距，主要集中在：燃气标准体系建设不够完善；燃气开采和利用水平较低；燃气输配设备、计量设备和安全设备生产工艺差，技术精度不高，自动化程度不够；燃气应用技术上存在瓶颈，节能产品研发和推广力度不够；新能源利用上存在差距，分布式能源和燃料电池还处于初步阶段。此外，燃烧天然气同样要产生二氧化碳，美国、日本等发达国家使用天然气已经实现“密闭性燃烧”和零排放，有利于减少温室气体排放。而我国目前碳回收问题没有完全解决，在清洁利用技术上与发达国家存在一定差距。

（4）行业技术水平及技术特点，行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性及季节性特征

1) 行业技术水平及技术特点

城市燃气行业的技术水平主要体现在以下五个方面：

①燃气输配技术

我国燃气输配技术随着天然气大规模应用已经取得了长足发展。目前，我国大中型城市燃气输配系统均采用高压输气、中压配气的原则，建立多级压力级制的管网，使输配系统更加合理、经济，为安全平稳供气提供了可靠保证。

②燃气应用技术

我国城市燃气的应用技术与国外水平相近，燃气应用新技术的发展主要包括：低污染新型燃具及燃具智能化，燃气采暖与空调，低污染燃气工业炉窑，天然气分布式能源应用，CNG 汽车及加气站等。

③燃气安全技术

燃气本身属于易燃、易爆的危险气体，安全管理技术至关重要。作为城市生命线工程的城市供气系统，在施工、验收、运行、维护等各个环节均需要完善的安全管理。燃气安全技术的发展主要体现在安全供配气技术、应用于不同条件的燃气检漏技术和防灾系统和抢修技术等方面。

④信息化管理技术

城市燃气信息化技术为设计、施工、运行和防灾提供信息化服务，我国近年来在城市燃气信息化管理技术方面取得的主要成果包括：城市燃气设计、运行数据库的建设及软件开发，自动查表和收费系统，完善 SCADA 和 GIS 系统，城市燃气信息化系统建设。

⑤新设备和新材料的研制与应用

新设备和新材料在城市燃气行业的应用成果主要包括：PE 管（聚乙烯管）、直缝钢管等管材的应用，钢管物理化学防腐蚀技术，具有监控和安全系统的高性能调压装置的开发，适用于不同压力的大流量装置的开发，高可靠性阀门的开发等。

2) 行业特有的经营模式

目前城市燃气运营商的主要业务是燃气销售与燃气安装。

①燃气销售

燃气销售业务主要是指城市燃气运营商从上游生产商购买气源后再分销到下游终端消费者的商业形式。燃气销售业务主要是赚取上下游燃气价格的差价，考虑到燃气的公共品属性，这部分业务的单位利润率不高但相对稳定，收入与利润总额的提高主要源自燃气销售量的增加。

②燃气安装

燃气安装是指城市燃气运营商为新的燃气用户提供燃气设施、设备安装入户服务并收取相应的安装费及燃气设施建设费，这部分业务的毛利率相对较高。

此外，城市燃气运营商也为用户提供迁装、拆除、换表、校表、热水器安装的查勘和验收等服务，并按照当地政府物价主管部门核定的收费标准向用户收取服务费，但这部分收入在城市燃气运营商营业收入中的占比较小。

3) 行业的周期性、区域性及季节性特征

①区域性特征

根据《城市燃气管理办法》和《市政公用事业特许经营管理办法》的规定，我国城市管道燃气实行区域性统一经营，并且可以依法实施特许经营，获得特许经营的城市燃气运营商在其特定区域内拥有一定期限的垄断经营权。

②周期性特征

城市燃气主要消费对象是居民和企事业单位，随着中国城镇化、工业化进程的加快，以及环保、节能减排要求的不断提高，城市燃气行业一直在良性增长的轨道中运行，过去十年里一直保持正增长。预计在今后相当长一段时期内，我国城市燃气行业将继续保持平稳增长的趋势，工商业用户通常将天然气作为其生产与运营的热力或动力来源，受宏观经济波动和其所处行业的景气度影响，天然气消费会出现一定的波动，总体来说，城市燃气行业波动性较弱。

③季节性特征

由于燃气是城镇居民热力的重要来源，冬季用气量远高于夏季。但城市燃气的季节性也因地区而异，北方地区的冬季用气量远高于南方，但是随着近年来南方地区采暖积极性的提升，南方用气量正在逐步提升。

(5) 燃气行业与上、下游行业之间的关联性及其影响

1) 上游行业

城市燃气行业的上游产业主要是天然气的开采和天然气长管道运输。其中油气开采和贸易企业是城市燃气行业的主要供气商，国内外天然气资源与燃气管道的运输能力规模直接决定了本行业的生产经营规模。目前，天然气运输的主干管线主要掌控在中石油、中石化及中海油手中，中石油、中石化及中海油依托资源、技术、人才等方面的优势，在中国拥有天然气管道建设和运营管理的先发位置，在干、支线管道建设和运营中处于绝对主导地位。此外，一些当地政府与国内外能源公司成立的合资公司及天然气下游公司也积极参与到省级管网的建设中，目前 17 个省组建了省级天然气管网公司，主要职责为统一规划、建设及运营管理省内天然气管网及其他天然气相关业务等。近年来，随着全国输气主干网建设的提速，天然气管道运输的瓶颈因素逐步弱化。但是随着天然气市场需求的不断扩大，燃气供应量已成为影响城市燃气行业发展的主要制约因素。同时，随着价格管制由出厂价管制转变为天然气基准门站价管制，燃气价格的市场化趋势愈发明显，价格上涨压力逐渐加大。

2) 下游行业

城市燃气行业下游产业分布十分广泛，城市交通运输、化工、发电、机械、餐饮等各行各业，以及居民家庭的采暖、生活、洗浴，均依托于城市燃气的供应。随着城镇化与市场化的步伐加快，以及节能减排、产业升级等因素，城市燃气的刚性需求进一步提升。广阔且持续增长的需求将推动城市燃气行业走上快速发展的道路。

2、房地产

(1) 行业发展概况

改革开放以来，特别是 1998 年进一步城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。2020 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点；2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比 1—11 月份提高 0.5 个百分点，比上年回落

5.0 个百分点。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，下降 4.9%，降幅比 1—11 月份收窄 2.4 个百分点，上年为增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，下降 3.1%；2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1—11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。2021 年全年房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。其中住宅投资 111,173 亿元，增长 6.4%；办公楼投资 5,974 亿元，下降 8.0%；商业营业用房投资 12,445 亿元，下降 4.8%。年末商品房待售面积 51,023 万平方米，比上年末增加 1,173 万平方米，其中商品住宅待售面积 22,761 万平方米，增加 381 万平方米。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（2）行业监管政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1) 土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住型中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房用地计划”占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。2016 年，国土资源部印发《全国土地利用总体规划纲要（2006~2020）调整方案》，要求对于建设用地调整，应按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079 万亩）。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5 月 13 日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》，并指出，为进一步落实中央关于房地产市场调

控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011 年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为 20%，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的

70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个交易日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在 2012 年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

2013 年 6 月 8 日，国土部发布了《关于建立土地利用动态巡查制度加强建设用地供后开发利用全程监管的通知》，决定在总结土地利用动态巡查试点城市经验和做法的基础上，在全国范围内建立土地利用动态巡查制度，对建设用地开发利用情况实行全程监管。土地利用动态巡查制度主要包括八方面内容，从建设

项目跟踪、信息现场公示、价款缴纳提醒、开竣工预警提醒、开竣工申报、现场核查、闲置土地查处、建立诚信档案八个方面加强监管。

2014 年 5 月 22 日，国土部发布了《节约集约利用土地规定》，限定特大城市开发边界、扩大土地有偿使用范围、减少用地划拨、先出租后出让、禁止变相减免土地出让价款、提高工业用地利用率等。

2016 年 2 月 2 日，财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，要求清理压缩现有土地储备机构，进一步规范土地储备行为，合理确定土地储备总体规模和妥善处置存量土地储备债务。同时明确，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

2017 年 4 月 7 日，住房城乡建设部、国土资源部联合下发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，保证住宅用地供应平稳有序，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

2018 年 1 月 3 日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部门通知实施联合修订后的《土地储备管理办法》。新修版《土地储备管理办法》强调要贯彻落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。

2) 住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称《意见》），该《意见》规定自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付比例不得低于 30%。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。

2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009 年 12 月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套

型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015 年 11 月 10 日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议，更是明确提出要化解房地产库存，促进房地产行业的持续健康发展。

2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为，具体包括：（一）发布虚假房源信息和广告；（二）通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；（三）未取得预售许可证销售商品房；（四）不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；（五）捂盘惜售或者变相囤积房源；（六）商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；（七）以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；（八）将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；（九）其他不正当经营行为。

2017 年 8 月 28 日，国土资源部和住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，旨在增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制。方案根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

2017 年 12 月 9 日，北京、上海、成都、武汉等地陆续出台新一轮住房租赁方面的扶持政策，多家银行和房企也相继发布租赁住房业务方面的发展规划。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

3) 税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部

门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

2015 年 3 月 30 日，财政部、国税总局发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务局及住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，规定对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 5 月 1 日，财政部发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。房地产行业，现行营业税率为 5%，营改增后适用 11% 的税率。

2016 年 6 月 18 日，财政部、国家税务总局发布《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》。规定房地产开发企业中的一般纳税人，出租自行开发的房地产老项目，可以选择使用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。房地产开发企业中的一般纳税人，出租其 2016 年 5 月 1 日后自行开发的与机构所在地不在同一县（市）的房地产项目，应按照 3% 预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。房地产开发企业中的小规模纳税人，出租自行开发的房地产项目，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人出租自行开发的房地产项目与其机构所在都不在同一县（市）的，应按照上述计税方法再不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

2017 年 5 月 19 日，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，旨在建立购租并举的住房制度，规范住房租赁和销售行为。条例鼓励出租人与承租人签订 3 年以上的租赁合同，房租按月支付；同时拟严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费施行明码标价。

2021 年以来，各地区、各部门贯彻中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，房地产投资增长和房价上涨过快的势头初步得到抑制。但是，房地产领域的一些问题尚没有得到根本解决，少数城市房价上涨过快，住房供应结构不合理矛盾突出，房地产市场秩序比较混乱。为切实解决当前房地产市场存在的问题，要继续认真落实《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国办发〔2005〕8 号）和《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26 号）提出的各项政策措施，并根据房地产市场的新情况对部分政策措施作适当调整。

4) 房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续八次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 4.35%。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设。

2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合发布了《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知中调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。在住房公积金方面，调整

后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 8 月 31 日，人民银行、住建部、财政部联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对首付比例进行了又一次调整。除北上广深一线城市外，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，申请公积金贷款购买二套住房，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。

2015 年 9 月 15 日，住房和城乡建设部发布了《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，该通知明确了住房公积金异地贷款的职责分工及办理流程，并要求各城市公积金管理部门抓紧出台相关细则。

2015 年 9 月 24 日，中国人民银行和中国银监会发布了《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，提出在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2015 年 9 月 28 日，住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行发布了《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，明确自 2015 年 10 月 8 日起，全面推行异地贷款业务。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。

2016 年 2 月 12 日，中国人民银行和中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

2016 年 5 月 1 日，国务院常务会议决定：为减轻企业负担，增强企业活力，促进增加就业和职工现金收入，从 2016 年 5 月 1 日起两年内，阶段性降低企业

社保缴费费率和住房公积金缴存比例。规范住房公积金缴存比例，对高于 12% 的一律予以规范调整，同时由各省（区、市）结合实际，阶段性适当降低住房公积金缴存比例；生产经营困难企业除可降低缴存比例外，还可依法申请缓缴公积金，待效益好转后再提高缴存比例或恢复缴存并补缴缓缴的公积金。

2016 年 5 月 6 日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于进一步改进住房公积金个人贷款管理服务工作的通知》。提出了简化申请材料、提高办事效率和推进网上服务三点要求。

2017 年 4 月 21 日，银监会召开一季度经济金融形势分析（电视电话）会议，提出要合理控制房地产融资业务增速，有效防范集中度风险，严禁银行资金违规流入房地产领域。会议还要求，大力治理金融乱象。一是以解决突出问题为导向，以回归本源、服务实体、防范风险为目标，全面排查，列出清单，逐一整改；二是统筹推进各项工作；三是严格开展自查和检查。

2017 年 6 月 2 日，财政部、国土资源部联合下发通知，明确 2017 年在土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为。

2020 年年底，人民银行、银保监会联合出台了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，根据银行业金融机构资产规模和机构类型等因素，分五档设定房地产贷款集中度要求，为银行房地产贷款设置了“两道红线”。明确提出为支持住房租赁市场发展，住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算，并在制定住房租赁金融业务有关意见、建立相应统计制度后，对于符合定义的住房租赁有关贷款不纳入集中度管理统计范围。

2021 年 6 月，国务院办公厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策，并提出要进一步加强金融支持，包括完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待

（3）行业运行情况

2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。

2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而 2014 年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。

2015 年以来，我国房地产调控以“去库存”为主题，延续了前期市场化政策思路并开始全面放松刺激政策，2015 年末，除北京、上海、广州、深圳和三亚以外，实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购，房地产销售额开始上涨。2016 年前三季度，“去库存”政策进一步深化，全国一、二线房地产市场再次升温，房地产销售额快速增长。2016 年 9 月底开始，在中央精神指导下，南京、苏州、杭州、北京、上海等全国多个城市，陆续出台限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数等针对所调控城市的具体情况分别提出了细化要求，政策基调由松趋紧，房地产销售规模上涨趋势有所缓解。2017 年 3 月，北京、上海、广州等一线城市，房价上涨较快的二线城市限购限贷政策升级，提高非首套自住房首付比例，限制贷款期限与种类，增加购房户籍、社保缴纳条件等，进一步抑制房地产销售规模的持续快速上涨。根据国家统计局数据显示，在较为严厉的调控政策影响下，2015 年以来，受“去库存”政策推动，房地产销售持续回暖。

近年来房地产行业区域性分化趋势明显，一线城市及重点二线城市的市场状况与三、四线城市将进一步分化。与三、四线城市由于供应量过多、人口流出、

产业发展滞后等原因导致的库存高企、去化困难形成对比的是，一线城市及重点二线城市因供应有限、人口流入、资源及财富持续集聚，各类需求旺盛等原因，行业仍处于持续上行通道。因此，尽管个别城市面临短期过热风险，一、二线城市总体上需求仍然强劲却是不争的事实。未来随着新型城镇化的持续推进，以省会城市为主的一、二线中心城市由于其经济发展动力和人口吸附能力强劲，未来仍将是具有活力的房地产市场。

目前，热点城市调控已经取得成效，新房价格涨幅收窄、京沪等核心城市二手房价步入下行通道。住建部一方面强调差异化调控，支持居民首套刚需等合理需求，另一方面明确将在高库存的三四线城市继续去库存，同时一批二线城市通过实施人才新政放宽了人才落户购房的条件。

新常态下，中国经济发展将加速从要素驱动、投资驱动向创新驱动转变，房地产与稳增长、调结构、转方式、惠民生、防风险都有关系，例如保障房问题涉及稳增长和惠民生；旅游地产、养老地产等新业态涉及调结构；房地产库存消化涉及防风险；通过信息化、智能化来推进建筑行业的现代化涉及转方式。

1) 大中城市房地产销售总体呈上升趋势，而政策调控出现分化

近些年，中国房地产市场以 2014 年放松房贷条件与鼓励银行增加信贷投放的政策为契机，依靠一线城市房地产行业的蓬勃发展，实现了 2015 年全年波澜壮阔的行情。分城市来看，虽然大中城市房价的基数较高，各线城市在 2015 年下半年的增长速度有所放缓，但主流城市的房屋单价依然徘徊在历史高位，央行的宽松流动性政策也为行情的持续打下了坚实的基础。2018 年 40 大中城市商品房销售面积占比为 35.36%，销售额占比 51.46%。由于房地产行业具有较强的金融属性，此次行情的背后实质上反映的是流动性释放的结果。

自 2016 年下半年开始，随着一、二线热点城市房价持续走高，多个重点城市相继出台新的房价调控政策。2016 年 1-12 月，全国 40 大中城市商品房销售金额为 6.7 万亿元，同比增长 37.2%，全国 40 大中城市商品房销售面积达 6.2 亿平

平方米，同比增长 23.4%。未来伴随着宏观政策和市场流动性的不确定性，房地产行业的持续增长也存在着一定的不可预见性。

2017 年，热点调控城市政策继续加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限贷政策不断升级，加上创新性的限售政策，投机需求被有效抑制。2017 年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 6.9 万亿元，同比增长 3.1%；销售面积达 6.0 亿平方米，同比下降 2.0%；平均销售单价为 11,428.1 元/平方米，同比增长 0.4%。全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比上升约 7.7%；其中住宅销售面积 14.48 亿平方米，占商品房总销售面积 85.47%。商品房销售额 133,701 亿元，与上年同期相比增长 13.7%，增速回落 21.1 个百分点，其中住宅销售额为 110,240 亿元，与上年同期相比增长 11.3%。房地产开发投资完成额为 109,799 亿元，与上年同期相比增长 7.0%，房地产市场在政策调控下保持了平稳增长的态势。

2020 年，新建商品住宅成交量前 40 的城市合计成交量 4 亿平方米，而国家统计局公布的数据中，全国住宅成交量 15.4 亿平方米，全国前 40 的城市商品住宅成交量占全国总量的 26%；其中全国总量中前 20 的城市占比为 17.4%。截止至 2020 年 1-12 月中国房地产开发投资额达到 141,443 亿元，比上年增长 7%，增速比 1-11 月提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资额达到 104,446 亿元，累计增长 7.6%，增速比 1-11 月提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。

由于宏观层面将防风险放在首位，可以预见在未来短期到中期内，供需两端和信贷资金逐步收紧的情况下，房地产市场将持续保持平稳态势。

图：全国商品房销售面积及金额增速

单位：亿元



资料来源：国家统计局

2) 产品细分程度逐渐增强，改善型房源成为热点

随着部分大中城市的限购解禁以及二套房贷的松动，改善性需求崛起，逐步取代了过去以刚需户型为主的商品房市场。同时，受到二胎政策落地的影响，对于大户型的需求逐步增加，以首次改善为主要购房目的的需求渐成主流。中低端的刚需型住房受到一定的冲击。

另一方面，从全国来看，高端房地产产品成交依然低迷，占房屋总成交结构的比重持续下降。但在一些主流一线城市，高端产品的销售份额持续提升。同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理设施都根据地区的差异化和消费人群的多样化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供更为多样的产品类型。

3) 区域分化明显，房地产投资向核心一、二线城市集中

人们在追求更好的工作、更高的收入以及更好的生活过程中，会产生人口迁徙的聚集效应，直接导致了房地产市场结构的分化，使土地投资逐渐向东部的一、二线城市聚集。随着城市化进程的不断深入，一、二线城市核心区土地呈现供不应求的局面，随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强。

虽然全国房地产的投资面积与金额未达到历史同期高点，但一、二线城市的房地产投资趋势持续被强化，土地成交金额占比逐年扩大。这说明房地产开发商对于不同市场有着截然不同的偏好。随着房地产行业不断向一、二线城市集中，这一趋势进一步强化了开发商对主流城市土地空前的追捧，而三、四线城市则可能面临有价无市的局面。

2020 年全国 300 城市土地出让金总额为 59,827 亿元，同比增加 16%。住宅类用地出让金占比 78%，同比上升 6 个百分点，商办类及工业用地合计占比 21%。全国 40 个大中城市出让金以同比增加为主，二线城市中共 22 个同比走高；上海以收金 2,942 亿元、同比增加 48% 位居出让金榜单头名。全国土地出让金 TOP20 城市总额为 28,115 亿元，同比增加 14%，上榜门槛为 682.8 亿元。榜单前 14 席收金均破千亿元，一线城市均进入榜单，合计收金 8,527 亿元，占榜单总额的 30%。二线城市上榜 14 席，占据榜单七成，为榜单主力。三四线城市中仅佛山、东莞跻身榜单前二十，此外佛山收金总额涨幅位居三四线城市榜首。与 2019 年榜首地块收金不足 100 亿元相比，2020 年宅地总价榜单前七席收金均超百亿，尽管调控政策趋严，但热门区域的优质地块对于房企仍具有较大吸引力，同时 2020 年入榜地块平均溢价率达到 29%，接近 2019 年入榜地块的最高溢价率。

2021 年，全国 300 城市土地出让金总额为 56,199 亿元，同比下滑 9%。一线城市土地供需两旺，揽金总额同比上涨近一成，北京、上海、深圳收金同比均上涨；二线城市供求同比下行，楼面均价涨幅领衔。出让金榜单收金水平同比小幅下滑，榜单前十二席城市年度收金均突破千亿，上海年度收金总额 3,323 亿元，位列榜首；三四线城市共 22 城入榜，佛山、南通入围前榜单前 20。

4) 房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新

近些年，面对日益复杂的市场环境，房地产企业融资模式的创新不再是锦上添花的模式，而是应对中国经济发展新常态下的必备要素之一。房地产开发企业身处资金密集型行业，开辟更多的低成本融资渠道，不断利用资本市场实现自身业务的发展。

目前，房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变。现阶段，以万科、万达为代表的房地产企业，通过“小股操盘”、合作开发等创新的业务模式，利用自身品牌影响力以及建设管理的能力，代替了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，借助移动互联网概念，部分房地产企业对自身业务进行转型，开始从单纯的房地产开发商转变为综合社区服务提供商，为住户提供综合的社区服务，从而提高产品的附加值。伴随着政策的逐步松绑，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。

未来，相较于传统大型地产企业，可快速增长的轻资产营运公司更被资本所看好。新型轻资产领域将成为资本追逐的热点，如青年公寓、养老社区、蓝领公寓、创新办公等，未来的 3 年-5 年将迎来快速发展的机遇期。

（4）行业发展趋势

2020 年月中央经济工作会议针对房地产的表述为：“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”。

此次会议针对房地产行业，首次提出“探索新的发展模式”。经过房地产行业二十多年的发展，我国住房发展取得巨大成就。但随着城市化进程发展到一定阶段，行业增量市场规模逐步见顶，房地产需要从增量向存量运营时代转变，而房企过去依赖的“高杠杆、高周转”的发展模式亟待改变，地方政府过去依赖房价、

地价上涨驱动的“土地财政”模式也亟需转变。因此，市场各个主体都需要顺势而为，开拓新的发展模式，最终实现高质量发展。

同时，会议中“坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”的提法与以往表述一致。自 2020 年的经济工作会议中提出“高度重视保障性租赁住房建设”后，2021 年，国内的租赁住房建设相关政策不断完善和落实，国家明确支持 40 个城市开展保障性租赁住房建设，各地也接连发布“十四五”期间相关规划，保障性住房建设力度不断加大。我们预计，保障性租赁住房的建设力度在 2022 年仍将持续加大。

1) 行业增速将放缓

根据发达国家城镇化历程经验，城镇化初级阶段，城市化水平低，发展缓慢；当城市人口超过 10%，城镇化发展速度开始加快；当城镇化水平超过 30%，发展呈加速状态，进入中期阶段；后期阶段，城市人口大约超过 70%时，城镇化进入平稳发展阶段。我国目前依然处在加速发展的第二阶段，发展空间依然较大。展望未来，我国房地产业将告别二十多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012 年全国房地产开发投资增速为 16.19%，2013 年为 19.79%，显著低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69%左右），意味全国房地产业开始进入从高速增长向中速增长的过渡期。2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。

在目前的供求格局下，预计房地产市场价量价双稳的特征仍将延续。

2) 行业集中度日益提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自 1997 年以来房地产开发企业呈增长趋势，但是，近几年来房地产行业走向成熟和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。2020 年，百强企业销售总额、销售面积分别达 109,771.6 亿元、79,634.7 万平方米，同比增长 12.8% 和 11.6%；百强企业销售额市场份额稳步上升至 63.2%，较上年提高 2.3 个百分点，行业集中度进一步提升。2021 年，百强房企销售总额、销售面积分别达 90802 亿元、56943 万平方米，同比增长 3.9% 和 1.6%；随着房地产行业进入加速出清、优胜劣汰的阶段，百强房企的市场份额小幅下滑 0.4 个百分点至 49.9%。但我国房企的集中度依然有待提升，大型龙头房企的市场占有率存在继续提升的空间。

3) 住房租赁市场将加快发展

2017 年 7 月，住房城乡建设部等八门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。《通知》提出，加快发展住房租赁市场有四点具体举措：培育机构化、规模化住房租赁企业，建设住房租房交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。“十九大”提出加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。2020 年 12 月中央经济工作会议针对房地产的表述为“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”，并首次提出“探索新的发展模式”。经过房地产行业二十多年的发展，我国住房发展取得巨大成就。但随着城市化进程发展到一定阶段，行业增量市场规模逐步见顶，房地产需要从增量向存量运营时代转变，而房企过去依赖的“高杠杆、高周转”的发展模式亟待改变，地方政府过去依赖房价、地价上涨驱动的“土地财政”模式也亟需转变。因此，市场各个主体都需要顺势而为，开拓新的发展模式，最终实现高质量发展。

4) 住房多渠道保障制度将逐步建立

目前我国住房产品主要以商品房及保障房为主，未来预计将形成更多层次的产品体系，以更好的满足不同层次住房需求的实现。根据中原地产及中指院的数据，2021 年 1-9 月 35 个大中城市土地供应面积及成交面积分析：出让面积 44,373.78 万 m²，土地成交 35,932.32 万 m²，2015-2020 年 35 个大中城市全部用地土地成交面积总体呈现上升趋势，2020 年未成交面积为 7,888.69 万 m²。

（五）公司发展战略及行业竞争情况

1、发展战略

为抓住“十三五”时期的重大战略机遇，公司在“十三五”规划正式提出“2261”发展战略：“2”即政府投资类项目和市场竞争类项目两大发展支点；“2”即产业经营和资本经营两大路径；“6”即基础设施投资建设、能源业务、房地产开发、教育医疗、土地整理利用以及资产经营等六大业务板块；“1”即创建中国西部一流大型城市运营商和国有资本投资经营集团。公司将通过目标分解、明确责任、措施到位、跟踪督导等手段，切实抓好“2261”发展战略的推进落实。

业务发展方面，公司在稳步推进现有房地产、燃气等经营性业务的同时，大力拓展新业务，加快产业转型升级，增添发展新动力。一是抓好教育医疗产业布局，充分利用国家政策机遇，优化配置内部中小学、幼儿园等资源，积极争取新的教育和医疗资源，切实做大做强教育医疗产业。二是抓住建筑工业化产业发展契机，加快推进与远大住工集团的合作。三是做好四川天然气管道运营有限公司组建工作，加大与中石油股份公司合作力度，2016 年已完成首批注资，近期实现正式运营。四是推动新能源业务发展，完成成都液化天然气有限公司整合，推进 LNG 储配库和加气站站点建设，加快 LNG 市场开拓推广，同时积极探索新能源充电桩等业务发展的可行性。

2、燃气行业竞争状况

（1）行业竞争格局和市场化程度

当前我国燃气行业整体呈现出区域特征显著和全国范围竞争逐步激烈的态势。

一方面，我国城市燃气行业经过多年的发展，由于其上游产业链较高的准入门槛以及产业的民生特性，在成立之初多是由政府出资控制的地方燃气投资集团出资并独家运营，由于燃气输送管网设备在特定区域内占据了天然的自然垄断，城镇燃气显现出了明显的区域性特征。

另一方面，在 2002 年 3 月国家发改委发布的新的《外商投资产业指导目录》中，解禁原禁止外商投资的燃气、热力、给排水等城市基础设施行业，允许外商进行投资，这一政策大大加快了外商进入我国一二线城市天然气市场的步伐。2002 年 12 月，建设部下发《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》，进一步放开了市政公用设施建设招标的范围，市政国企、外资、民资将在同一平台公开招标，由政府对市政公用产品或服务在一定的时间和范围内授予特许经营权限。到目前，我国城市燃气市场大约有 3,300 个特许经营权（含县、区和主要工业区），其中活跃着除大型央企、国企之外的外资（港资）燃气企业以及民营燃气企业。

（2）行业内的主要企业

我国目前主要的城市燃气经营企业大致分为两类：一类是具有当地国企投资背景，在本地区域具有先发优势的地方燃气企业，例如重庆燃气集团股份有限公司、深圳市燃气集团股份有限公司等；另一类是目前跨区域经营的燃气运营商，如中国燃气控股有限公司、华润燃气控股有限公司、港华燃气控股有限公司等。同时，由于近年来政策的放开，民营城市燃气企业也崭露头角，例如新奥能源、新疆浩源等。

目前部分主要的燃气运营商包括重庆燃气集团股份有限公司（股票代码：600917）、深圳市燃气集团股份有限公司（股票代码：601139）、中国燃气控股有限公司（股票代码：0384.HK）、华润燃气控股有限公司（股票代码：1193.HK）等。

（3）进入本行业的主要障碍

1) 资金壁垒

城市燃气行业资金密集型产业，不仅投资规模大，投资回收期也较长，独特的经营模式决定了城市燃气运营企业需要具有与经营规模相适应的自有资金；同时，燃气运营企业在燃气的储存、输配、充装设施等方面，必须具备符合国家安全标准的设备以及符合规定要求的经营场所。

2) 资质壁垒

根据现有《城镇燃气管理条例》规定，国家对于燃气经营实行许可证制度。从事燃气经营活动的企业，必须具有符合国家标准的气源和燃气设施，建立完善的安全管理制度，并且企业的主要负责人、安全生产管理人员以及运行、维护和抢修人员需经专业培训并考核合格。符合条件的由县级以上地方人民政府燃气管理部门核发燃气经营许可证。并且根据《市政公用事业特许经营管理办法》，自 2004 年 5 月 1 日起，城市燃气行业可依法实施特许经营，市、县人民政府市政公用事业主管部门依据人民政府的授权负责本行政区域内的市政公用事业特许经营的具体实施。目前，我国国内城市签署特许经营协议通常为 30 年，特许经营协议一经签署，其他企业在特许经营期限内将无法进入该区域从事相关业务。

3) 行业特性导致的区域经营垄断

由于城市燃气行业所铺设燃气管网等基础设施投资较大并在特定区域具有不可复制性，为避免重复投资、提高资源利用效率、实现成本最低化和安全保障最大化，通常各地在确定城市燃气投资及运营方后会授予其在该区域长时间的具有一定独占性质的特许经营权。因此我国城市燃气企业在特定区域取得特许经营权后，经营处于一定程度上的独占地位。

4) 管理及技术壁垒

城市燃气是关乎民生的重要行业，其技术水平主要体现在燃气输配、燃气应用技术、燃气安全技术、信息化管理技术以及新设备和新材料的研制与应用五个层面上，燃气气源、储存、输配、燃气应用、安全管理、信息化系统以及设备运用等问题上会涉及到一套非常复杂且标准要求严格的系统工程，并且关乎到广大用户的利益。天然气作为易燃易爆品，其输配过程对安全要求极为严格，燃气企

业能否安全、高效、环保地运行需要具有长期经营的经验摸索以及技术沉淀，因此对于新进入者形成了一定的管理及技术壁垒。

5) 天然气供应壁垒

充足且稳定的气源是进入城市燃气行业的重要条件，而能否获得稳定的气源则取决于两个关键因素：第一，燃气企业能否取得供气商的长期供气合同；我国天然气气源供应基本由中石油、中石化、中海油三家大型央企所掌握，基本能够保持天然气的长期稳定供应，城市燃气运营公司通过与供气商签署长期供气合同，保证自身稳定气源供应。第二，燃气企业是否拥有城市燃气输配系统的所有权或使用权，且能够与上游供气方长输管道实现对接。

(4) 行业利润水平的变动趋势及变动原因

燃气企业的利润水平主要取决于燃气销售及燃气安装利润。燃气销售业务主要是指城市燃气运营商从上游生产商购买气源后再分销到下游终端消费者的商业形式。燃气销售利润水平由三个因素决定：天然气销售量、天然气采购价和天然气售出价。燃气安装是指城市燃气运营商为新的燃气用户提供燃气设施、设备安装入户服务并收取相应的安装费及初装费，这部分业务的利润率相对较高，但是这部分收入在城市燃气运营商的收入中占比很小。

天然气销售量由下游需求决定。随着我国城市化和工业化步伐的加快，城市管道燃气的用气量逐年快速增长，从 2017 年上半年的跟踪数据来看，1-6 月天然气消费数据同比增加 15.2%，但是与世界天然气消费量相比，我国天然气利用仍然处于起步阶段。2016 年，全世界天然气消费量达到 35,429 亿立方米，其中美国作为天然气第一消费大国天然气消费占比 22%，俄罗斯占比也超过 10%，而我国天然气消费占比仅为 5.90%，差距仍然十分明显，上涨空间巨大。同时，受国内煤改气与经济回暖的双重影响，节能减排和环境保护力度愈发加强，城市管道燃气的需求将继续以较快速度增长，将带来更多的燃气消费量上涨。

天然气采购价格由国家政策调控管制的过程中，逐步推进市场化改革进程。根据 2013 年和 2014 年国家发改委的天然气价格调整方案，天然气门站价的基准

价格仍然统一实行政府指导价，并于可替代能源价格挂钩，随着国际石油价格下降，天然气基准门站价格也有所下降。

天然气售价主要由政府管制。根据《城镇燃气管理条例》，县级以上地方人民政府价格主管部门确定和调整管道燃气销售价格，应当征求管道燃气用户、管道燃气经营者和有关方面的意见，一般采用“成本+合理利润”的原则确定。居民用户价格若需上调还需经过听证会程序。在实践中，各地区一般实行价格联动机制，当天然气门站价格上涨时，按照基本覆盖加价成本的原则，相应顺价上调城市燃气终端销售价格。

依靠目前政府物价主管部门综合考虑企业的经营成本、居民承受能力等因素对产品价格进行的管制，燃气行业具有单位毛利率水平稳定、波动较小的特征，主要依靠销售量的增长量实现业绩增长，推动行业利润水平稳步提升。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第五节 财务会计信息

提示：发行人的财务报表依据财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本募集说明书中披露的 2019 年的财务数据采用 2019 年审计报告的期末数，2020 年的财务数据采用 2020 年审计报告的期末数，2021 年的财务数据采用 2021 年审计报告的期末数，2022 年 1-3 月财务数据来源于发行人 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表。

如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

投资者在阅读本章节的财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表、附注以及本募集说明书对于发行人财务数据和指标的解释。

一、发行人财务报告总体情况

（一）注册会计师对公司财务报表的审计意见

发行人 2019 年合并及母公司财务报表由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留意见合并及母公司报表审计报告（川华信审[2020]第 0283 号）。

发行人 2020 年合并及母公司财务报表由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留意见合并及母公司报表审计报告（川华信审[2021]第 0307 号）。

发行人 2021 年合并及母公司财务报表由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留意见合并及母公司报表审计报告（川华信审[2022]第 0251 号）。

（二）重大会计政策的变更情况

1、2019 年度

序号	会计政策变更的内容和原因	备注
1	对投资性房地产后续计量模式进行变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式	注 1
2	根据财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“《修订通知》”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和《修订通知》的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表以及以后期间的财务报表。公司属于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业，结合《修订通知》的要求对财务报表格式及部分科目列报进行相应调整。	注 2

注 1：根据本公司董事会 2019 年第 9 次会议决议，公司对投资性房地产后续计量模式进行变更，由成本计量变更为公允价值计量，对于上述会计政策的变更，公司对可比会计期间数据进行追溯调整，受影响的报表项目和金额如下：

A、合并报表

单位：元

项目	调整前余额	影响金额（增加“+”，减少“-”）	调整后余额
存货	55,796,973,939.67	-223,730,876.79	55,573,243,062.88
投资性房地产	1,552,797,588.87	2,161,301,944.10	3,714,099,532.97
固定资产	3,513,481,328.10	-205,178,307.35	3,308,303,020.75
无形资产	408,329,642.72	-32,017,631.72	376,312,011.00
递延所得税资产	133,792,821.28	81,392,482.32	215,185,303.60
递延所得税负债	292,781,222.87	448,199,257.66	740,980,480.53
其他综合收益	57,068,550.00	434,738,515.71	491,807,065.71
盈余公积	140,160,239.53	401,336.67	140,561,576.20
未分配利润	2,286,592,612.96	538,021,660.74	2,824,614,273.70
营业成本	6,302,909,228.64	-61,997,775.09	6,240,911,453.55
销售费用	367,256,408.59	-277,853.45	366,978,555.14
公允价值变动收益		54,957,452.00	54,957,452.00
所得税费用	255,847,323.19	19,876,869.79	275,724,192.98
净利润	772,557,998.47	97,356,210.75	869,914,209.22

B、母公司报表

单位：元

项目	调整前余额	影响金额（增加“+”，减少“-”）	调整后余额
投资性房地产	2,636,470.10	5,351,155.60	7,987,625.70
递延所得税负债	19,022,850.00	1,337,788.90	20,360,638.90
盈余公积	127,856,336.95	401,336.67	128,257,673.62
未分配利润	753,866,407.52	3,612,030.03	757,478,437.55
营业成本	3,453,701.40	-80,403.60	3,373,297.80
公允价值变动收益		650,379.20	650,379.20
所得税费用	-4,924.20	182,695.70	177,771.50
净利润	11,947,768.50	548,087.10	12,495,855.60

注 2：根据《修订通知》有关规定，公司对财务报表格式进行以下主要变动：

资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”、“应收账款”两个项目，将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”、“应付账款”两个项目等。对于上述列报项目的变更，公司对可比会计期间数据进行追溯调整，受影响的报表项目和金额如下：

单位：元

新列报报表项目及金额		原列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	596,080,018.14
应收账款	596,080,018.14		
应付票据	58,824,561.65	应付票据及应付账款	3,875,610,578.68
应付账款	3,816,786,017.03		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-29,712,211.04	资产减值损失	29,712,211.04

2、2020 年度

无。

3、2021 年度

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行上述新租赁准则。

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号），本公司于 2021 年 1 月 1 日执行上述新收入准则。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会【2017】9a 号）及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会【2017】14 号），本公司于 2021 年 01 月 01 日起执行上述新金融会计准则。

执行新收入准则、新金融工具准则、租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	679,510,748.22		-679,510,748.22
持有至到期投资	19,036,000.00		-19,036,000.00
交易性金融资产		150,714,971.60	150,714,971.60
债权投资		19,036,000.00	19,036,000.00
其他债权投资		3,400,000.00	3,400,000.00
其他权益工具		525,395,776.62	525,395,776.62
使用权资产		198,668,862.07	198,668,862.07
预收款项	11,832,302,216.29	1,110,041,059.60	10,722,261,156.69
合同负债		10,089,379,809.96	10,089,379,809.96
其他流动负债		632,881,346.73	632,881,346.73
租赁负债			206,194,167.41
未分配利润	2,791,239,053.16	2,783,713,747.82	-7,525,305.34

4、2022 年 1-3 月

无。

（三）重大会计估计的变更情况

1、2019 年度

无。

2、2020 年度

无。

3、2021 年度

无。

4、2022 年 1-3 月

无。

（四）前期会计差错更正情况

1、2019 年度

无。

2、2020 年度

无。

3、2021 年度

无。

4、2022 年 1-3 月

无。

（五）合并财务报表范围变化情况

1、发行人 2019 年合并报表范围变化情况

2019 年，发行人新纳入合并报表的子公司有 15 家，发行人不再纳入合并报表的子公司有 2 家，具体情况如下：

变化方式	子公司名称	变更理由
新增	成都天府奥体城投资发展有限公司	新设立
	成都开元锦澜置业有限公司	新设立
	重庆皓蓉置业发展有限公司	新设立
	成都城投都江置业有限公司	新设立
	成都城投皓润置地有限公司	新设立
	成都城投菁芙蓉驿都学校	新设立

变化方式	子公司名称	变更理由
	成都城投教育管理咨询有限公司	新设立
	成都市武侯区领川外国语学校	新设立
	成都城投简州新城实业有限公司	新设立
	成都善筑工程检测有限责任公司	新设立
	成都城投雄州实业有限公司	新设立
	成都城投露天音乐公园运营有限公司	新设立
	成都城投泊寓资产管理有限公司	新设立
	成都市龙泉驿区菁芙蓉幼儿园有限责任公司	无偿划转
	成都成燃华新燃气有限公司	子公司收购
减少	成都市工程项目建设管理有限责任公司	被其他子公司吸收合并
	成都市兴光华城市建设有限公司	其他股东增资导致发行人丧失控制权

2、发行人 2020 年合并报表范围变化情况

2020 年，发行人新纳入合并报表的子公司有 14 家，发行人不再纳入合并报表的子公司有 1 家，具体情况如下：

变化方式	子公司名称	变更理由
新增	成都城投金丰后勤服务有限责任公司	新设立
	成都城投蓉锦教育投资有限责任公司	新设立
	都江堰市领川实验学校	新设立
	成都城投东部新城资产运营有限公司	新设立
	成都妙硕能源科技有限公司	新设立
	成都城投青和文化发展有限公司	新设立
	成都城投智慧城市科技有限公司	新设立
	成都天府艺术公园投资有限公司	新设立
	成都蓉欧陆港城置业有限公司	新设立
	成都城投体育文化发展有限公司	新设立
	成都城投优智信息技术有限公司	新设立
	成都城投万汇教育投资管理有限公司	非同一控制下的企业合并

变化方式	子公司名称	变更理由
	成都城投成彭置业有限公司	非同一控制下的企业合并
	成都凯能天然气有限责任公司	非同一控制下的企业合并
减少	成都千嘉科技有限公司	其他股东增资导致发行人丧失控制权

3、发行人 2021 年合并报表范围变化情况

2021 年，发行人新纳入合并报表的子公司有 4 家，发行人不再纳入合并报表的子公司有 4 家，具体情况如下：

变化方式	子公司名称	变更理由
新增	成都市郫都区菁芙蓉红光幼儿园有限责任公司	新设立
	成都城投菁芙蓉托育服务有限责任公司	新设立
	成都城投恒嘉投资管理中心（有限合伙）	新设立
	南充鼎能鑫盛达土地整理有限公司	非同一控制下的企业合并
减少	四川省南部县嘉陵路桥投资有限公司	破产清算导致发行人丧失控制权
	成都市工程咨询有限公司	股权转让导致发行人丧失控制权
	四川恩汇教育管理有限责任公司	注销
	成都城投万馆体育文化发展有限公司	其他股东增资导致发行人丧失控制权

4、发行人 2022 年 1-3 月合并报表范围变化情况

2022 年 1-3 月，发行人合并报表范围未发生变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
----	------------	------------	------------	------------	------------

流动资产：					
货币资金	1,465,672.23	1,565,269.97	1,870,176.33	1,779,712.61	1,507,260.83
交易性金融资产	75,296.98	55,116.98	55,116.98		
应收票据	3,647.84	5,614.66	3,133.84	120.00	816.89
应收账款	187,116.55	149,615.39	144,276.37	140,212.02	92,211.64
预付款项	848,629.18	670,587.81	623,267.02	339,082.25	192,614.77
其他应收款	610,419.26	841,057.90	661,406.77	693,491.45	711,061.51
存货	9,958,449.01	9,779,626.08	9,380,371.37	8,350,688.46	6,651,175.03
合同资产	122,979.33	87,887.50	107,514.98		
一年内到期的非流动资产	71.39	64.07	64.07	323.60	12.08
其他流动资产	205,222.14	256,192.98	270,749.36	182,737.75	108,500.72
流动资产合计	13,477,503.91	13,411,033.33	13,116,077.11	11,486,368.14	9,263,653.47
非流动资产：					
债权投资	2,886.32	7,466.32	2,886.42	-	-
其他债权投资	311,670.00	302,300.00	302,300.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	67,951.07	29,356.52
其他权益工具投资	82,379.58	82,379.58	82,379.58	-	-
持有至到期投资	-	-	-	1,903.60	1,051.90
长期应收款	137,296.75	105,909.88	105,971.99	-	408.71
长期股权投资	427,170.92	427,702.72	423,520.46	314,541.47	292,100.99
投资性房地产	662,304.52	660,998.13	660,998.13	430,779.80	405,547.22
固定资产	627,050.18	621,613.23	540,795.57	514,722.90	421,004.42
在建工程	250,648.92	225,554.04	265,324.66	312,386.76	249,722.32
使用权资产	76,112.61	22,172.07	22,113.74	-	-
无形资产	89,520.49	90,125.52	89,981.24	89,020.32	39,305.24
开发支出	2,412.08	1,928.13	1,734.67	900.00	194.39
商誉	7,210.30	7,210.30	7,210.30	7,210.30	1,916.99
长期待摊费用	21,868.17	17,365.39	17,994.12	10,239.31	3,078.46
递延所得税资产	108,308.75	106,074.70	103,896.36	45,156.33	26,911.30

其他非流动资产	-	-	20,719.59	22,534.50	23,242.83
非流动资产合计	2,806,839.60	2,678,800.00	2,647,826.84	1,817,346.38	1,493,841.30
资产总计	16,284,343.51	16,089,833.33	15,763,903.95	13,303,714.52	10,757,494.77
流动负债：					
短期借款	46,570.00	44,590.00	51,890.00	16,460.00	43,262.79
应付票据	22,410.73	43,091.77	33,502.46	7,530.59	6,303.69
应付账款	1,171,887.26	1,060,526.06	1,063,992.77	808,435.88	678,600.13
预收款项	24,714.12	24,919.47	28,487.03	1,183,230.22	756,177.94
合同负债	1,881,141.80	2,010,491.57	2,096,133.67		
应付职工薪酬	14,749.87	12,260.65	24,427.69	19,794.45	4,167.08
应交税费	26,497.12	42,712.15	94,388.54	76,503.55	36,862.77
其他应付款	1,054,097.36	956,604.70	965,347.53	812,800.84	657,484.73
一年内到期的非流动负债	611,651.90	436,684.69	1,459,002.42	869,454.76	636,958.20
其他流动负债	134,212.64	147,818.80	160,579.51	18,601.19	3,029.73
流动负债合计	4,987,932.80	4,779,699.87	5,977,751.61	3,812,811.49	2,822,847.05
非流动负债：					
长期借款	4,179,392.75	4,591,581.08	3,353,735.50	3,767,369.73	3,536,463.93
应付债券	758,784.50	684,122.00	615,242.00	553,272.00	623,942.00
租赁负债	84,360.09	28,993.13	19,935.04	-	-
长期应付款	1,533,140.76	1,358,172.11	1,245,612.53	1,765,091.81	971,866.57
预计负债	7,914.75	-738.17	8,162.03	-	-
递延所得税负债	132,107.40	131,146.94	130,952.06	87,375.89	77,836.44
递延收益-非流动负债	82,664.74	84,010.95	82,996.34	76,667.45	54,358.03
其他非流动负债	1,928.46	1,928.46	1,901.99	1,360.39	-
非流动负债合计	6,780,293.45	6,879,216.50	5,458,537.49	6,251,137.27	5,264,466.96
负债合计	11,768,226.25	11,658,916.37	11,436,289.10	10,063,948.76	8,087,314.02
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	402,740.00	402,740.00	402,740.00	402,740.00	385,000.00

其它权益工具	871,004.72	871,004.72	807,004.72	496,724.72	450,000.00
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	871,004.72	871,004.72	807,004.72	-	350,000.00
资本公积金	1,878,595.16	1,808,619.02	1,783,619.02	1,416,981.63	1,076,875.74
减：库存股	-	-	-	-	-
其它综合收益	155,706.05	155,706.05	155,706.05	56,408.97	56,728.06
专项储备	4,500.53	4,353.61	2,920.23	1,996.27	1,314.45
盈余公积金	24,632.76	24,632.76	24,632.76	21,810.92	18,162.65
一般风险准备	-	-	-	-	-
未分配利润	309,605.10	291,115.02	289,545.72	279,123.91	265,331.62
归属于母公司所有者权益合计	3,646,784.32	3,558,171.18	3,466,168.50	2,675,786.42	2,253,412.53
少数股东权益	869,332.94	872,745.78	861,446.35	563,979.34	416,768.23
所有者权益合计	4,516,117.26	4,430,916.96	4,327,614.85	3,239,765.76	2,670,180.76
负债和所有者权益总计	16,284,343.51	16,089,833.33	15,763,903.95	13,303,714.52	10,757,494.77

2、合并利润表

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,241,066.58	665,859.96	2,093,175.77	1,485,197.09	840,357.01
减：营业成本	1,085,024.96	594,121.78	1,837,561.73	1,225,257.77	662,365.81
税金及附加	24,427.69	17,942.49	29,032.28	50,269.67	5,283.59
销售费用	25,109.38	14,567.97	53,601.21	46,725.16	48,681.55
管理费用	27,544.65	13,059.91	70,146.65	62,503.49	56,858.52
研发费用	2,568.69	686.75	5,794.87	3,229.11	3,704.76
财务费用	-1,076.40	2,519.05	-4,885.10	-5,909.92	-6,562.35
其中：利息费用	16,115.54	25,852.31	9,824.07	5,990.95	2,419.82
利息收入	18,002.54	23,924.88	15,039.56	12,430.00	8,671.82

加：其他收益	3,976.41	1,449.85	8,245.88	6,856.22	5,516.43
投资净收益	3,306.21	2,000.30	13,945.51	23,530.37	16,336.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,229.40	1,231.84	7,821.67	4,967.84	4,806.76
公允价值变动净收益	1,306.39	-	9,064.99	10,559.43	14,084.48
资产减值损失	-	-	-107.97	-1,884.37	-772.60
信用减值损失	-370.61	-445.78	-3,539.79	-	-
资产处置收益	2,135.81	-5.34	57.96	135.42	548.65
三、营业利润	87,821.83	25,961.04	129,590.71	142,318.88	105,738.46
加：营业外收入	2,670.41	1,144.50	3,486.84	4,551.81	3,282.97
减：营业外支出	363.46	422.97	2,544.99	1,298.36	1,322.48
四、利润总额	90,128.77	26,682.56	130,532.55	145,572.33	107,698.95
减：所得税	11,653.11	4,168.89	32,361.26	33,281.00	20,152.46
五、净利润	78,475.66	22,513.67	98,171.29	112,291.33	87,546.50
（一）按经营持续性分类					
持续经营净利润	78,475.66	22,513.67	98,171.29	111,194.06	87,546.50
终止经营净利润	-	-	-	1,097.27	-
（二）按所有权归属分类					
少数股东损益	31,849.16	8,998.75	32,330.20	37,958.29	35,586.85
归属于母公司所有者的净利润	46,626.50	13,514.92	65,841.09	74,333.04	51,959.65

3、合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	996,600.07	616,595.16	2,981,087.95	1,723,149.81	1,134,276.17
收到的税费返还	52,410.50	3,847.13	47,915.28	21,392.61	1,715.17
收到其他与经营活动有关的现金	591,053.80	380,364.36	707,086.78	738,454.79	644,968.17

经营活动现金流入小计	1,640,064.37	1,000,806.65	3,736,090.01	2,482,997.20	1,780,959.51
购买商品、接受劳务支付的现金	1,322,416.39	783,736.76	2,939,202.74	2,255,566.37	1,787,815.42
支付给职工以及为职工支付的现金	91,148.49	58,148.79	139,736.92	107,436.90	79,845.80
支付的各项税费	107,214.99	51,868.87	321,532.25	100,697.67	94,749.96
支付其他与经营活动有关的现金	526,652.54	558,481.57	875,293.14	577,216.67	499,182.85
经营活动现金流出小计	2,047,432.41	1,452,235.99	4,275,765.04	3,040,917.61	2,461,594.03
经营活动产生的现金流量净额	-407,368.04	-451,429.34	-539,675.03	-557,920.41	-680,634.52
投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	42,945.10	32,500.10	33,166.12	128,060.02	966.65
取得投资收益收到的现金	12,731.45	7,574.34	8,884.39	34,684.64	12,574.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	119.01	1.17	10.24	921.00	1,989.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	787.94	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	37,369.31	297,611.30	263,523.60	10,117.70	683.63
投资活动现金流入小计	93,164.88	337,686.91	306,372.29	173,783.35	16,214.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	156,232.41	19,755.35	95,358.11	88,356.66	105,011.78
投资支付的现金	65,440.00	4,580.00	449,841.50	143,587.19	12,522.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,779.77	-3,543.76	5,099.51	46,634.61	1,174.13
支付其他与投资活动有关的现金	32,159.72	542,202.21	76,239.74	141,162.97	102,628.57
投资活动现金流出小计	256,611.91	562,993.79	626,538.85	419,741.43	221,336.51
投资活动产生的现金流量净额	-163,447.03	-225,306.88	-320,166.56	-245,958.08	-205,122.07
筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	34,200.00	735,670.00	56,355.00	180,604.61
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	30,875.00	16,900.00
取得借款收到的现金	1,318,189.82	1,002,067.32	1,587,124.22	1,731,376.66	1,720,330.79
收到其他与筹资活动有关的现金	363,806.37	522,014.84	488,122.03	382,996.54	379,135.54
筹资活动现金流入小计	1,681,996.20	1,558,282.16	2,810,916.25	2,170,728.20	2,280,070.93
偿还债务支付的现金	1,205,494.76	616,542.23	1,165,467.30	660,465.33	550,607.21

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	175,768.61	99,754.87	466,630.12	298,375.78	218,860.70
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	118,257.76	471,079.55	129,448.59	174,983.25	179,903.19
筹资活动现金流出小计	1,499,521.13	1,187,376.65	1,761,546.01	1,133,824.36	949,371.11
筹资活动产生的现金流量净额	182,475.07	370,905.51	1,049,370.24	1,036,903.83	1,330,699.82
现金及现金等价物净增加额	-388,340.01	-305,830.71	189,528.65	233,025.35	444,943.23
期初现金及现金等价物余额	1,815,364.74	1,815,364.74	1,625,836.09	1,392,810.74	947,867.51
期末现金及现金等价物余额	1,427,024.74	1,509,534.03	1,815,364.74	1,625,836.09	1,392,810.74

发行人近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：					
货币资金	272,485.79	184,645.29	280,090.63	422,318.79	549,779.63
交易性金融资产	15,116.98	15,116.98	15,116.98	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	181.74	42.00	46.01	-	-
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	181.74	42.00	46.01	-	-
预付款项	5,841.20	5,563.55	4,713.83	15,731.72	11,688.58
其他应收款	1,939,810.07	1,857,174.94	1,875,702.94	2,390,502.93	2,004,127.32
存货	1,528,877.02	1,442,847.06	1,424,473.71	1,613,356.38	1,447,265.73
其他流动资产	5.15	5.15	95.93	-	-
流动资产合计	3,762,317.95	3,505,394.98	3,600,240.04	4,441,909.82	4,012,861.26

非流动资产：					
债权投资	-	4,580.00	-	-	-
其他债权投资	11,510.00	2,140.00	2,140.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	15,411.50	21,866.95
其他权益工具投资	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-	-
长期应收款	365,800.00	365,800.00	365,800.00	-	-
长期股权投资	1,456,946.46	1,456,946.46	1,434,406.46	1,160,641.25	825,549.60
投资性房地产	145,082.77	145,082.77	145,082.77	823.67	817.23
固定资产	21,219.07	20,880.39	183.21	272.05	361.79
使用权资产	171.97	257.96	343.95	-	-
无形资产	57.47	58.47	63.57	32.34	33.35
递延所得税资产	2,482.87	2,482.87	2,482.87	2,448.58	2,328.80
其他非流动资产	-	-	20,719.59	20,719.59	20,719.59
非流动资产合计	2,033,270.61	2,028,228.92	2,001,222.42	1,200,348.99	871,677.31
资产总计	5,795,588.56	5,533,623.90	5,601,462.47	5,642,258.81	4,884,538.57
流动负债：					
短期借款	-	-	-	-	19,804.40
应付票据及应付账款	194,049.89	134,250.68	139,799.04	45,776.52	202.77
应付账款	194,049.89	134,250.68	139,799.04	45,776.52	202.77
预收款项	6,071.09	5,928.22	6,207.57	2,000.00	13,751.80
应付职工薪酬	346.18	338.63	361.32	377.49	319.76
应交税费	1,342.23	1,582.77	1,575.09	3,323.03	346.59
其他应付款	564,639.87	396,552.91	397,627.44	341,323.14	165,502.39
一年内到期的非流动负债	440,845.00	-	697,185.00	424,327.60	393,264.00
流动负债合计	1,207,294.25	538,653.20	1,242,755.46	817,127.79	593,191.71
非流动负债：					
长期借款	1,013,765.00	1,502,710.00	968,415.00	1,424,188.40	1,671,573.40
应付债券	758,784.50	684,122.00	615,242.00	553,272.00	623,942.00
租赁负债	167.78	255.86	343.95	-	-

长期应付款	175,700.81	150,779.64	167,621.05	669,319.84	412,260.52
递延所得税负债	22,985.83	22,985.83	22,985.83	1,319.62	1,424.37
非流动负债合计	1,971,403.92	2,360,853.33	1,774,607.83	2,648,099.86	2,709,200.29
负债合计	3,178,698.17	2,899,506.53	3,017,363.29	3,465,227.64	3,302,392.00
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	402,740.00	402,740.00	402,740.00	402,740.00	385,000.00
其它权益工具	871,004.72	871,004.72	807,004.72	496,724.72	450,000.00
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	871,004.72	871,004.72	807,004.72	-	350,000.00
资本公积金	1,257,069.82	1,257,069.82	1,257,069.82	1,197,632.23	660,092.61
减：库存股	-	-	-	-	-
其它综合收益	64,669.57	64,669.57	64,669.57	3,532.82	3,851.91
专项储备	-	-	-	-	-
盈余公积金	23,402.37	23,402.37	23,402.37	20,580.53	16,932.26
一般风险准备	-	-	-	-	-
未分配利润	-1,996.10	15,230.89	29,212.69	55,820.87	66,269.78
归属于母公司所有者权益合计	2,616,890.38	2,634,117.37	2,584,099.18	2,177,031.16	1,582,146.57
少数股东权益	-	-	-	-	-
所有者权益合计	2,616,890.38	2,634,117.37	2,584,099.18	2,177,031.16	1,582,146.57
负债和所有者权益总计	5,795,588.56	5,533,623.90	5,601,462.47	5,642,258.81	4,884,538.57

2、母公司利润表

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	881.02	574.77	1,413.44	954.34	1,043.26
减：营业成本	219.05	-	716.83	243.34	558.36
税金及附加	252.46	85.10	1,203.19	839.40	274.60

销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	2,072.14	977.06	6,075.25	4,574.60	5,407.55
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	3,116.37	2,114.68	-11,890.62	-14,208.61	-14,892.98
其中：利息费用	42,822.60	19,948.54	50,863.18	59,078.70	28,579.47
利息收入	39,833.86	17,955.68	62,846.95	73,648.24	42,992.72
加：其他收益	11.83	3.42	4.39	2.09	
投资净收益	178.56	-	25,565.46	31,790.99	31,377.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-	155.89
公允价值变动净收益	-	-	5,149.16	6.44	18.47
资产减值损失	-	-	-	-479.12	7.74
信用减值损失	-	-	-893.73	-	-
三、营业利润	-4,588.61	-2,598.66	35,134.07	40,826.01	41,098.98
加：营业外收入	1.11		0.02	57.69	16.19
减：营业外支出	10.22	10.22	373.58	26.75	39.74
四、利润总额	-4,597.72	-2,608.88	34,760.51	40,856.95	41,075.43
减：所得税	43.95		6,701.94	4,478.85	10.47
五、净利润	-4,641.67	-2,608.88	28,058.56	36,378.09	41,064.96
归属于母公司所有者的净利润	-4,641.67	-2,608.88	28,058.56	36,378.09	41,064.96
其他综合收益	-	-	61,136.75	-	-1,854.95

3、母公司现金流量表

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	0.10	-	115.25	954.32	1,042.79
收到的税费返还	-	-	-	-	0.11

收到其他与经营活动有关的现金	203,061.62	103,725.67	300,204.88	534,167.67	509,332.71
经营活动现金流入小计	203,061.72	103,725.67	300,320.14	535,121.99	510,375.61
购买商品、接受劳务支付的现金	9,865.48	6,201.89	18,205.23	13,679.69	761.13
支付给职工以及为职工支付的现金	2,119.19	1,422.80	3,792.62	2,696.69	3,127.04
支付的各项税费	2,482.76	1,028.42	89,469.77	6,541.83	257.47
支付其他与经营活动有关的现金	2,435.49	20,987.77	68,205.86	828,475.19	267,844.48
经营活动现金流出小计	16,902.92	29,640.89	179,673.48	851,393.41	271,990.13
经营活动产生的现金流量净额	186,158.80	74,084.78	120,646.66	-316,271.42	238,385.48
投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	2,945.00	-	-	3,000.00	-
取得投资收益收到的现金	178.56		24,846.12	31,204.23	21,932.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	787.94	-	-
投资活动现金流入小计	3,123.56	-	25,634.06	34,204.23	21,932.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,424.08	2.23	97,928.72	14.22	31.10
投资支付的现金	21,120.00	21,120.00	236,800.00	298,527.22	143,576.00
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	-	-	28,074.87	6,410.38	-
投资活动现金流出小计	48,544.08	21,122.23	362,803.59	304,951.82	143,607.10
投资活动产生的现金流量净额	-45,420.51	-21,122.23	-337,169.54	-270,747.58	-121,674.41
筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	-	329,280.00	12,740.00	5,000.00
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	515,962.50	218,000.00	300,000.00	720,524.71	939,804.40
收到其他与筹资活动有关的现金	678,507.59	62,782.58	34,918.28	171,420.67	342,664.00
筹资活动现金流入小计	1,194,470.09	280,782.58	664,198.28	904,685.38	1,287,468.40
偿还债务支付的现金	519,310.00	248,010.00	420,896.00	412,467.80	163,132.60

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,119.11	28,755.63	150,007.56	30,357.57	77,165.39
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	740,384.12	152,424.85	19,000.00	2,301.85	845,066.97
筹资活动现金流出小计	1,342,813.22	429,190.48	589,903.56	445,127.22	1,085,364.96
筹资活动产生的现金流量净额	-148,343.13	-148,407.89	74,294.72	459,558.16	202,103.44
现金及现金等价物净增加额	-7,604.84	-95,445.34	-142,228.16	-127,460.84	318,814.52
期初现金及现金等价物余额	280,090.63	280,090.63	422,318.79	549,779.63	230,965.12
期末现金及现金等价物余额	272,485.79	184,645.29	280,090.63	422,318.79	549,779.63

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标					
项目	2022 年 6 月末 /1-6 月	2022 年 3 月末 /1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
总资产（亿元）	1,628.43	1,608.98	1,576.39	1,330.37	1,075.75
总负债（亿元）	1,176.82	1,165.89	1,143.63	1,006.39	808.73
全部债务（亿元）	561.89	580.01	551.34	521.41	484.69
所有者权益（亿元）	451.61	443.09	432.76	323.98	267.02
营业总收入（亿元）	124.11	66.59	209.32	148.52	84.04
利润总额（亿元）	9.01	2.67	13.05	14.56	10.77
净利润（亿元）	7.85	2.25	9.82	11.23	8.75
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	6.55	1.88	6.96	6.98	4.99
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.66	1.35	6.58	7.43	5.20
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-40.74	-45.14	-53.97	-55.79	-68.06
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-16.34	-22.53	-32.02	-24.60	-20.51
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	18.25	37.09	104.94	103.69	133.07
流动比率	2.70	2.81	2.19	3.01	3.28
速动比率	0.71	0.76	0.62	0.82	0.93
资产负债率（%）	72.27	72.46	72.55	75.65	75.18
债务资本比率（%）	55.44	56.69	56.02	61.68	64.48
营业毛利率（%）	12.57	10.77	12.21	17.50	21.18

平均总资产回报率（%）	0.56	0.33	0.97	1.26	1.13
加权平均净资产收益率（%）	1.78	0.51	2.59	3.80	3.62
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.43	0.43	1.84	2.36	2.06
EBITDA（亿元）	-	-	18.50	17.58	13.90
EBITDA 全部债务比（%）	-	-	0.03	0.03	0.03
EBITDA 利息倍数	-	-	0.64	0.66	0.67
应收账款周转率	7.49	4.53	14.72	12.78	11.07
存货周转率	0.11	0.06	0.21	0.16	0.11

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
 （2）流动比率=流动资产/流动负债；
 （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
 （4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
 （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
 （6）营业毛利率（%）=（营业总收入-营业成本）/营业总收入×100%；
 （7）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
 （8）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
 （9）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
 （10）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
 （11）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
 （12）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
 （13）存货周转率=营业成本/平均存货；
 （14）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：
 （15）利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
 （16）现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；
 （17）贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
 （18）利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%。

三、公司财务状况分析

（一）资产结构分析

表：发行人资产结构分析表

单位：万元、%

资产项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产：								
货币资金	1,565,269.97	9.73	1,870,176.33	11.86	1,779,712.61	13.38	1,507,260.83	14.01
交易性金融资产	55,116.98	0.34	55,116.98	0.35	-	-	-	-
应收票据	5,614.66	0.03	3,133.84	0.02	120.00	0.00	816.89	0.01
应收账款	149,615.39	0.93	144,276.37	0.92	140,212.02	1.05	92,211.64	0.86
预付款项	670,587.81	4.17	623,267.02	3.95	339,082.25	2.55	192,614.77	1.79
其他应收款	841,057.90	5.23	661,406.77	4.20	693,491.45	5.21	711,061.51	6.61
存货	9,779,626.08	60.78	9,380,371.37	59.51	8,350,688.46	62.77	6,651,175.03	61.83
合同资产	87,887.50	0.55	107,514.98	0.68	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	64.07	0.00	64.07	0.00	323.60	0.00	12.08	0.00
其他流动资产	256,192.98	1.59	270,749.36	1.72	182,737.75	1.37	108,500.72	1.01
流动资产合计	13,411,033.33	83.35	13,116,077.11	83.20	11,486,368.14	86.34	9,263,653.47	86.11
非流动资产：								
债权投资	7,466.32	0.05	2,886.42	0.02	-	-	-	-
其他债券投资	302,300.00	1.88	302,300.00	1.92	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	67,951.07	0.51	29,356.52	0.27
其他权益工具投资	82,379.58	0.51	82,379.58	0.52	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	1,903.60	0.01	1,051.90	0.01
长期应收款	105,909.88	0.66	105,971.99	0.67	-	-	408.71	0.00
长期股权投资	427,702.72	2.66	423,520.46	2.69	314,541.47	2.36	292,100.99	2.72
投资性房地产	660,998.13	4.11	660,998.13	4.19	430,779.80	3.24	405,547.22	3.77
固定资产	621,613.23	3.86	540,795.57	3.43	514,722.90	3.87	421,004.42	3.91
在建工程	225,554.04	1.40	265,324.66	1.68	312,386.76	2.35	249,722.32	2.32
使用权资产	22,172.07	0.14	22,113.74	0.14	-	-	-	-
无形资产	90,125.52	0.56	89,981.24	0.57	89,020.32	0.67	39,305.24	0.37
开发支出	1,928.13	0.01	1,734.67	0.01	900.00	0.01	194.39	0.00
商誉	7,210.30	0.04	7,210.30	0.05	7,210.30	0.05	1,916.99	0.02

资产项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
长期待摊费用	17,365.39	0.11	17,994.12	0.11	10,239.31	0.08	3,078.46	0.03
递延所得税资产	106,074.70	0.66	103,896.36	0.66	45,156.33	0.34	26,911.30	0.25
其他非流动资产	-	-	20,719.59	0.13	22,534.50	0.17	23,242.83	0.22
非流动资产合计	2,678,800.00	16.65	2,647,826.84	16.80	1,817,346.38	13.66	1,493,841.30	13.89
资产总计	16,089,833.33	100.00	15,763,903.95	100.00	13,303,714.52	100.00	10,757,494.77	100.00

近三年及一期末，发行人资产总额分别为10,757,494.77万元、13,303,714.52万元、15,763,903.95和16,089,833.33万元，随着发行人业务的发展，近三年发行人总资产规模呈快速上升的趋势。发行人资产结构中流动资产占比较高，主要为存货、货币资金及其他应收款。近三年及一期末发行人流动资产占资产总额的比例分别86.11%、86.34%、83.20%和83.35%，流动资产占比整体呈小幅增长。

1、货币资金

发行人货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。发行人财务政策较为稳健，始终保持持有一定规模的货币资金，为其业务的开拓发展和债务本息的偿付提供了有力的资金保障。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为1,507,260.83万元、1,779,712.61万元、1,870,176.33万元及1,565,269.97万元，占同期资产总额的比重分别为14.01%、13.38%、11.86%及9.73%。发行人货币资金主要以银行存款为主。2020年末，货币资金余额较2019年末增加272,451.78万元，增幅18.08%，变化不大。2021年末，货币资金余额较2020年末增加90,463.72万元，增幅5.08%，变化不大。2022年3月末，货币资金余额较2021年末减少304,906.36万元，降幅16.30%，变化不大。

近一年末发行人货币资金构成如下表所示：

表：近一年末发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2021 年末
库存现金	2.96
银行存款	1,815,361.79
其他货币资金	54,811.59
合计	1,870,176.33

2、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 92,211.64 万元、140,212.02 万元、144,276.37 万元及 149,615.39 万元，占同期资产总额的比重分别为 0.86%、1.05%、0.92%及 0.93%。报告期内，发行人应收账款金额较小。

表：近一年末发行人应收账款前五大客户

单位：万元

债务人名称	账面余额	占比（%）	账龄
成都城投侠客岛企业管理有限公司	20,529.08	12.80	1 年以内
中石化北方能源（大连）有限公司	12,517.95	7.80	1 年以内
成都保信保寅贸易有限公司	10,968.66	6.84	1 年以内
成都俊虹建材有限公司	7,647.78	4.77	1 年以内
郫县城乡投资建设开发有限公司	6,738.50	4.20	1 年以内
合计	58,401.97	36.41	

表：近一年末发行人应收账款构成表

单位：万元

账龄	2021 年末
1 年以内	86,857.11
1 至 2 年	35,996.94
2 至 3 年	9,510.74
3 至 4 年	9,442.39
4 至 5 年	10.88
5 年以上	2,458.32

合计	144,276.37
----	------------

3、预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 192,614.77 万元、339,082.25 万元、623,267.02 万元及 670,587.81 万元，占同期资产总额的比重分别为 1.79%、2.55%、3.95%及 4.17%。发行人预付款项总体金额较小，且主要为 1 年以内款项。报告期内呈现不断增长趋势，主要系发行人业务发展较快，未结算项目增多所致。

表：近一年末发行人预付款项账龄情况

单位：万元，%

账龄	2021 年末	
	金额	比例
1 年以内	444,902.10	71.38
1 至 2 年	101,320.10	16.26
2 至 3 年	53,391.11	8.57
3 年以上	23,653.72	3.80
合计	623,267.02	100.00

4、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款（含应收利息及应收股利）账面价值分别为 711,061.51 万元、693,491.45 万元、661,406.77 万元及 841,057.90 万元，占同期资产总额的比重分别为 6.61%、5.21%、4.20%及 5.23%。2020 年末，其他应收款账面余额较 2019 年末减少 17,570.06 万元，降幅 2.47%。2021 年末，其他应收款账面余额较 2020 年末减少 32,084.68 万元，降幅 4.63%，变动幅度较小。2022 年 3 月末，其他应收款账面余额较 2020 年末增加 179,651.13 万元，增幅 27.16%。

近一年末，发行人其他应收款账龄分布如下表所示：

表：2021 年末发行人的其他应收款账龄分布表

单位：万元、%

账龄	2021 年末账面余额	占比
1 年以内	117,310.73	17.99
1-2 年	186,094.25	28.54
2-3 年	117,638.29	18.04
3-4 年	106,771.61	16.38
4-5 年	89,163.91	13.68
5 年以上	35,010.80	5.37
合计	651,989.59	100.00

注：其他应收款账龄表中数据不含应收利息。

2021 年末，发行人其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2021 年末
国企、政府性债权	382,964.49
关联方往来	124,985.36
代收代付款	14,988.53
保证金	78,760.39
其他	50,290.81
合计	651,989.59

注：其他应收款账龄表中数据不含应收利息。

发行人其他应收款主要为政府单位债权、对关联方单位债权、因代国有企业从银行贷款形成的债权，该部分应收款债务人信誉良好，无法回收风险较低，故未计提坏账准备。

2021 年末，发行人其他应收款前五大债务人情况如下表：

单位：万元、%

客户名称	是否关联方	账面余额	账龄	款项性质	占比	是否经营性
成都轨道交通集团有限公司	否	205,000.00	5 年以上	统贷统还	30.99	非经营性

客户名称	是否关联方	账面余额	账龄	款项性质	占比	是否经营性
成都市武侯城市发展投资有限责任公司	否	57,030.85	5 年以上	统贷统还	8.62	非经营性
崇州市财政局	否	36,000.00	1 年以内	保证金	5.44	经营性
成都市龙泉驿区国土资源局	否	16,583.80	1 年以内	保证金	2.51	经营性
成都市青羊区规划和自然资源局	否	23,800.00	1 年以内	保证金	3.60	经营性
合计		338,414.65			51.17	

2021年末，发行人经营性及非经营性其他应收款分类情况如下。其中非经营性其他应收款余额34.02亿元，占总资产比重2.16%。

单位：亿元、%

类别	2021 年末	
	金额	占比
经营性其他应收款	32.12	48.56
非经营性其他应收款	34.02	51.44
合计	66.14	100.00

注：其他应收款分类情况中数据为账面余额扣除坏账准备后的账面价值。

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款主要为统贷统还模式下产生。根据四川省人民政府《关于国家开发银行 500 亿元政策性贷款项目有关问题的通知》（川府函[2015]107 号），发行人作为指定借款人统一向国家开发银行申请政策性贷款用于政府推荐项目，并明确“谁用款，谁还款”的责任机制。在此背景下，发行人作为借款主体与国家开发银行签订借款合同，并根据国有企业资金需求提请国家开发银行申请放款，根据合同规定按期还款。发行人统贷统还的对手方企业为成都轨道交通集团有限公司和成都市武侯城市发展投资有限责任公司，企业经营情况正常，信用资质良好。

发行人针对非经营性其他应收款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人及子公司。

发行人建立了健全的资金管理机制，进行大额资金运作需履行必要的决策程序：由发行人财务中心制定资金方案，方案中包括资金接收方、拆出金额、拆出

利率、回款安排等关键要素，该事项需要经过主管会计工作负责人、总经理等相关高级管理人员审批，且需按照国有资产监管的相关法律法规，通过总经理办公会、董事会等机构审议，履行集体决策程序，并签订相应的资金拆借协议，方能实施。

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

5、存货

发行人存货主要由开发成本、开发产品组成。其中开发成本主要为未结算的政府代建工程成本及房地产项目开发成本；开发产品主要是子公司地产公司及中房集团已完工的商品房修建成本。近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为6,651,175.03万元、8,350,688.46万元、9,380,371.37万元及9,779,626.08万元，占同期资产总额的比重分别为61.83%、62.77%、59.51%及60.78%。近三年及一期末，发行人存货账面余额持续稳步增长，2020年末、2021年末及2022年3月末较上年末增幅分别为25.55%、12.33%和4.26%，2020年存货增长主要是由于（1）公司房地产板块新开发项目导致开发成本上升；（2）公司加快拆迁安置工程力度，导致开发成本上升。

近三年及一期末，发行人存货结构如下表所示：

表：近三年及一期末发行人存货结构表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日			2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面净额									
原材料	8,952.69	569.45	8,383.25	10,949.23	569.45	10,379.79	11,033.61	464.22	10,569.39	12,122.24	329.59	11,792.65
在产品	-	-	-	958.47	-	958.47	-	-	-	8,117.33	306.97	7,810.36
库存商品	79,550.35	0.00	79,550.35	79,550.35	-	79,550.35	43,825.43	0.00	43,825.43	76,887.85	723.85	76,163.99
周转材料	566.38	1.09	565.30	566.38	1.09	565.30	70.39	1.09	69.30	161.49	-	161.49
开发产品与开发成本	9,704,777.07	16,297.16	9,688,479.90	9,302,567.36	16,297.16	9,286,270.19	8,194,204.38	16,297.16	8,177,907.21	6,498,916.94	16,297.16	6,482,619.77
其他	2,647.28	-	2,647.28	2,647.28	-	2,647.28	118,317.12	-	118,317.12	72,626.77	-	72,626.77
合计	9,796,493.77	16,867.70	9,779,626.08	9,397,239.07	16,867.70	9,380,371.37	8,367,450.93	16,762.47	8,350,688.45	6,668,832.61	17,657.57	6,651,175.03

截至 2022 年 3 月末，发行人主要开发成本项目情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末发行人主要开发成本项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	所属业务板块	业务模式	对手方	建设期间	合同签订日期	总投资额	已投资额	收入确认情况	累计回款金额
1	东郊惠民及中心城区管网工程等	土地整理	代建	成都市政府	2007-2027	2007年5月	159.7	163.93	-	92.03
2	沙河综合整治工程	土地整理	代建	成都市政府	2009-2029	2001年8月	152.6	114.09	-	67.57
3	北改工程	土地整理	代建	成都市政府	2013-2023	2013年9月	134.88	43	-	47.90
4	成都市城乡一体化公共设施管理项目一期	土地整理	代建	成都市政府	2005-2011	2005年3月	127.5	127.5	-	112.21
5	天府大道北延线（成都段）项目	基础设施建设	代建	新都区政府	2019.5-2021.6	2019年5月	107	9.9	-	19.00
6	天府大道北延线（成德大道北延线）项目三环路至围城路段工程	基础设施建设	代建	新都区政府	2020.3-2025.5	2020年3月	55	21.98	-	
7	凤凰山体育中心项目	-	自持	-	2018.12-2021.03	2018年12月	88.39	63.23	运营收入	0.08
8	诚园	房地产开发与销售	市场化销售	-	2018.6-2022.12	2018年6月	62.51	64.12	58.18	57.05
9	东盟艺术学院	基础设施建设	代建	成都大学	2019.06-2022.06	2019年3月	56.69	56.69	-	39.24
10	青羊区苏坡街办培风社区3、4	房地产开发与销售	市场化销售	-	2018.10-2022.11	2018.1	53.32	43.14	28.55	27.06

	组，中坝社区 3、8 组（凤起兰庭）									
11	梧桐栖（原名海滨湾）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2017.08-2020.12	2017 年 8 月	45.3	42.7	37.39	36.04
12	成洛简快速路工程	基础设施建设	代建	龙泉驿区政府	2020.5-2024.11	2020.5	45	20.71	0.03	6.99
13	艺墅语湖（219 亩）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2020.11-2023.11	2020.11	35	12.74	1.16	1.05
14	国宾金牛 70 亩	房地产开发与销售	市场化销售	-	2022.03-2024.10	2022 年 3 月	30.8	12.5	-	
15	沙坪坝区双碑组团	房地产开发与销售	市场化销售	-	2022.05-2025.03	2021 年 9 月	30.04	14.42	-	-
16	羊西线（蜀西路、西芯大道一线）改造工程	基础设施建设	代建	成都市住建局	2020.2-2021.6	2020 年 2 月	28.78	13.16	0.18	8.19
17	成都城市音乐厅	基础设施建设	代建	成都市住建局	2016.2-2019.12	2016 年 2 月	25.9	12.63	-	13.5
18	沙西线（西华大道）改造工程	基础设施建设	代建	成都市住建局	2019.12-2022.12	2019 年 12 月	25.22	16.25	0.07	8.67
19	一环路综合整治工程	基础设施建设	代建	成都市住建局	2018.4-2022.4	2018 年 4 月	24.52	12.4	0.07	7.58
20	文博坊文旅配套	房地产开发与销售	市场化销售	-	2020.11-2022.3	2020 年 11 月	21.75	18.22	-	-

21	西昌锦西御府一二期	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.5-2022.6	2019年5月	19.75	18.59	7.12	6.05
22	凤凰山 100 亩项目	房地产开发与销售	市场化销售	-	2021.5-2024.5	2021年5月	19.02	8.16	-	-
23	双流区黄水镇长沟村集体、5、7组（梧桐馨园南区）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.9-2022.7	2019年9月	17.83	14.48	12.24	11.04
24	城投·锦溪城一、二、三期	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.12-2022.10	2019年12月	16.68	13.16	3.49	3.30
25	青龙湖 79 亩（观澜东筑）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.12-2023.2	2019年12月	16.55	16.52	-	-
26	国宾金牛 39 亩	房地产开发与销售	市场化销售	-	2022.03-2024.10	2022年3月	16.3	5.77	-	-
27	宜居水岸	基础设施建设	代建	成都市住建局	2017.4-2019.1	2017年4月	16	11.12	0.22	6.53
28	学府海棠二期	房地产开发与销售	市场化销售	-	2022.03-2024.12	2022年3月	14.4	1.58	-	-
29	赖家店场镇综合改造项目	土地整理	代建	成都市政府	2009-2021	2009年1月	14.13	14.13	-	6.72
30	锦澜悦山（68 亩）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.9-2022.9	2019年9月	13.07	12.55	8.32	-

31	双流区黄水镇长沟村集体、5、7 组（梧桐馨园）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2018.11-2022.9	2018 年 11 月	12.63	10.24	6.71	-
32	锦绣江城	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.11-2022.5	2019 年 11 月	12.3	9.62	6.36	6.36
33	锦澜悦山·臻园（75 亩）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.12-2022.9	2019 年 12 月	12.2	12.06	1.35	1.35
34	优山樾园	房地产开发与销售	市场化销售	-	2020.5-2022.9	2020 年 5 月	9.66	6.76	-	-
35	锦澜悦山（52 亩）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.6-2022.6	2019 年 6 月	9	8.97	-	-
36	文殊院片区扩大范围项目（文园）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2020.4-2023.12	2020 年 4 月	6.51	1.47	1.74	1.74
37	优山樾园（南区）	房地产开发与销售	市场化销售	-	2020.3-2022.12	2020 年 3 月	5.14	3.91	8.15	8.15
38	成洛大道工程	建筑服务	工程施工	成都市住建局	2020.8-2022.1	2020.8	5.01	5	-	2.49
39	优山澜园	房地产开发与销售	市场化销售	-	2019.8-2022.8	2019 年 8 月	4.84	4.05	0.35	0.35
40	一环路磨子桥隧道工程	基础设施建设	代建	成都市住建局	2017.2-2019.12	2017 年 2 月	4.76	4.74	3.55	3.55

41	金牛区天龙大道、天歌路西沿线道路工程	基础设施建设	代建	成都市住建局	2019.5-2021.6	2019 年 5 月	2.48	1.92	1.92	1.92
合计					1,558.16	1,068.11	187.15	603.71		

截至 2022 年 3 月末，发行人主要开发产品情况如下：

表：截止 2022 年 3 月末发行人主要开发产品

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	去化情况	收入确认情况
1	高攀魏玛	住宅、商业	62%	29.69
2	金牛人才公寓	住宅、商业	43%	13.68
3	蒲江项目	住宅、商业	15%	1.85
4	北极星花园（原花圃仕居）	住宅、商业	72%	7.06
5	双流区东升街道花园社区 5、10 组 （楠悦花园）	住宅、商业	100%	11.23
6	城投润城二、三期	住宅	74%	4.34
7	城投润城一期	住宅、商业	88%	6.99
8	西郊.金沙海棠	住宅	90%	17.61
9	天悦国际二期 A	住宅	100%	4.56
10	城投美庐	住宅	77%	3.82
合计				100.83

6、长期股权投资

发行人长期股权投资系其对子公司、联营企业的投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别 292,100.99 万元、314,541.47 万元、423,520.46 万元及 427,702.72 万元，占总资产的比例分别为 2.72%、2.36%、2.69% 及 2.66%。报告期内，发行人长期股权投资账面价值较为稳定。

发行人对子公司的投资系对成都万达房地产开发有限公司、成都胜多燃气用具制造公司、海南中房实业贸易公司、华丰离心玻璃棉制品有限公司及其制品厂、成都市民用建筑统一建设办公室、成都市干道建设指挥部、成都市干道建设指挥部房屋管理所及成都市工程咨询公司的投资，发行人持股比例均超过 50%，未纳入合并报表范围的原因见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人重要子公司情况”。

表：2021 年末长期股权投资分类

单位：万元

项目	2021 年末
----	---------

	投资金额	减值准备
对子公司投资	256,998.15	1,224.09
对合营企业投资	-	-
对联营企业投资	168,495.40	749.00
合计	425,493.55	1,973.09

表：2021年末长期股权投资-对子公司投资明细

单位：万元

被投资单位名称	2021 年末
成都万达房地产开发有限公司	36.00
成都胜多燃气用具制造公司	189.86
海南中房实业贸易公司	623.48
成都市干道建设指挥部	162,853.21
成都市民用建筑统一建设办公室	92,920.85
华丰离心玻璃棉制品公司及制品厂	374.75
合计	256,998.15

注：成都市干道建设指挥部、成都市民用建筑统一建设办公室系行政划拨划入的事业单位，作为特殊经营主体未纳入合并范围，账面价值系该两家事业单位经营性资产的价值。

表：2021年末长期股权投资减值准备明细

单位：万元

被投资单位名称	期末余额	计提原因
成都万达房地产开发有限公司	36.00	破产申请中
成都胜多燃气用具制造公司	189.86	进行清理整合
海南中房实业贸易公司	623.48	资不抵债
华丰离心玻璃棉制品公司及制品厂	374.75	注
合计	1,224.09	

注：华丰离心玻璃棉制品公司及制品厂系原成都市投资公司子公司，因产品无市场于2007年3月停产。按照城投集团推进下属三、四级子公司实施企业注销的要求，成都市投资公司下属成都华丰离心玻璃棉制品有限公司及温江制品厂已于2012年11月22日完成企业注销全部工作。根据成国资人[2016]104号文件，原成都市投资公司资产及负债整体划转给本公

司，截止2018年12月31日原成都市投资公司已完成了税务注销。根据国资评价[2003]72号、成国资[2007]8号、成国资[2008]15号文件，尚需将情况报给成都市国资委，本公司将于成都市国资委批复后对该子公司的长期股权投资予以核销。

表：2021年末长期股权投资-对联营企业和合营企业的投资明细

单位：万元

投资单位	期末余额	减值准备
一、合营企业		
小计	-	-
二、联营企业		
海南兴源股份有限公司	719.00	719.00
四川省简阳市龙泉湖桃花溪度假村	30.00	30.00
成都成燃新安燃气有限公司	1,689.24	-
成都公集实业有限责任公司	467.35	-
四川空港燃气有限公司	5,187.82	-
成都千嘉科技有限公司	17,804.34	-
成都荣和天然气有限责任公司	2,184.06	-
成都华润燃气设计有限公司	1,357.35	-
四川联发天然气有限责任公司	8,314.53	-
成都世纪源通燃气有限责任公司	6,883.83	-
成都华润燃气工程有限公司	3,114.51	-
四川中科建工程检测有限公司	1,257.47	-
成都中铁建城投综合管廊建设管理有限公司	6,495.98	-
成都城投美中教育管理有限公司	343.22	-
成都启能汽车科技有限公司	-	-
成都城投普基新能源有限公司	2,377.96	-
成都市中石化三环石油化工有限公司	1,096.22	-
成都城投绿城物业服务有限公司	88.41	-
成都城投侠客岛企业管理有限公司	1,255.13	-
成都城投航睿物业管理有限公司	388.24	-

成都城投皓万置地有限公司	58,419.77	-
成都城投安石商业管理有限公司	205.86	-
成都城投中海物业管理有限公司	426.45	-
成都城投万馆体育文化发展有限公司	609.62	-
成都国万科技服务有限公司	74.86	-
成都城投君茂置业有限公司	45,987.87	-
四川省南部县嘉陵路桥投资有限公司	1,716.31	-
小计	168,495.40	749.00
合计	168,495.40	749.00

7、投资性房地产

发行人投资性房地产主要为房屋及建筑物。最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为405,547.22万元、430,779.80万元、660,998.13万元和660,998.13万元，占总资产比例分别为3.77%、3.24%、4.19%和4.11%。报告期内发行人投资性房地产余额持续增加。

表：近一年末投资性房地产构成情况表

单位：万元

项目	2021 年末	
	账面价值	占比
房屋建筑物	657,930.34	99.54
土地使用权	3,067.79	0.46
合计	660,998.13	100.00

8、固定资产

发行人固定资产主要为房屋及建筑物、专用设备、办公设备和运输设备等。最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为421,004.42万元、514,722.90万元、540,795.57万元和621,613.23万元，占总资产比例分别为3.91%、3.87%、3.43%和3.86%。2020年末，发行人固定资产的账面价值较2019年末增加93,718.49万元，增幅22.26%，主要系完工项目转入、购买机器设备所致。2021年末，发行人固定

资产的账面价值较2020年末增加26,072.67万元，增幅5.07%，变动不大。2022年3月末，发行人固定资产的账面价值较2021年末增加80,817.66万元，增幅14.94%，变动不大。

近一年末发行人固定资产构成情况如下表所示：

表：2021 年末发行人固定资产构成情况表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	账面价值占比
房屋、建筑物	179,830.57	44,810.83	-	135,019.74	24.97
专用设备	601,602.99	208,847.60	-	392,755.40	72.63
办公设备	22,708.45	13,354.11	-	9,354.34	1.73
运输设备	11,704.11	8,032.80	-	3,666.10	0.68
合计	815,846.12	275,045.33	-	540,795.57	100.00

9、在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为249,722.32万元、312,386.76万元、265,324.66万元和225,554.04万元，占总资产比例分别为2.32%、2.35%、1.68%和1.40%。

表：2021年末发行人主要在建工程情况表

单位：万元

项目	账面价值
燃气管道安装工程	97,673.07
成都市电力与信息管线下地整治工程	34,614.82
万汇都江堰学府项目	28,304.19
天府新区工程	20,758.46
二环路整治工程	14,484.14
一环路整治工程	16,064.60
简州新城智能网联厂房	13,014.03

黑化项目	5,729.36
学前-草堂项目	4,401.21
武侯领川外国语学校	2,688.75
学前-红光	1,806.73
学前-菁芙蓉锦城幼儿园	1,177.11
电力迁改工程	2,785.05
电子十所 37 号楼 B 区 4-18 层项目	2,079.31
其他零星项目	19,743.83
合计	265,324.66

（二）负债结构分析

表：发行人负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	44,590.00	0.38	51,890.00	0.45	16,460.00	0.16	43,262.79	0.53
应付票据	43,091.77	0.37	33,502.46	0.29	7,530.59	0.07	6,303.69	0.08
应付账款	1,060,526.06	9.10	1,063,992.77	9.30	808,435.88	8.03	678,600.13	8.39
预收款项	24,919.47	0.21	28,487.03	0.25	1,183,230.22	11.76	756,177.94	9.35
合同负债	2,010,491.57	17.24	2,096,133.67	18.33	-	-	-	-
应付职工薪酬	12,260.65	0.11	24,427.69	0.21	19,794.45	0.20	4,167.08	0.05
应交税费	42,712.15	0.37	94,388.54	0.83	76,503.55	0.76	36,862.77	0.46
其他应付款	956,604.70	8.20	965,347.53	8.44	812,800.84	8.08	657,484.72	8.13
一年内到期的非流动负债	436,684.69	3.75	1,459,002.42	12.76	869,454.76	8.64	636,958.20	7.88
其他流动负债	147,818.80	1.27	160,579.51	1.40	18,601.19	0.18	3,029.73	0.04
流动负债合计	4,779,699.87	41.00	5,977,751.61	52.27	3,812,811.49	37.89	2,822,847.05	34.90
非流动负债								
长期借款	4,591,581.08	39.38	3,353,735.50	29.33	3,767,369.73	37.43	3,536,463.93	43.73

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	684,122.00	5.87	615,242.00	5.38	553,272.00	5.50	623,942.00	7.72
租赁负债	28,993.13	0.25	19,935.04	0.17	-	-	-	-
长期应付款	1,358,172.11	11.65	1,245,612.53	10.89	1,765,091.81	17.54	971,866.57	12.02
预计负债	-738.17	-0.01	8,162.03	0.07	-	-	-	-
递延所得税负债	131,146.94	1.12	130,952.06	1.15	87,375.89	0.87	77,836.44	0.96
递延收益	84,010.95	0.72	82,996.34	0.73	76,667.45	0.76	54,358.03	0.67
其他非流动负债	1,928.46	0.02	1,901.99	0.02	1,360.39	0.01	-	-
非流动负债合计	6,879,216.50	59.00	5,458,537.49	47.73	6,251,137.27	62.11	5,264,466.96	65.10
负债合计	11,658,916.37	100.00	11,436,289.10	100.00	10,063,948.76	100.00	8,087,314.02	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为8,087,314.02万元、10,063,948.76万元、11,436,289.10万元和11,658,916.37万元，发行人流动负债合计分别为2,822,847.05万元、3,812,811.49万元、5,977,751.61万元和4,779,699.87万元，占负债总额的比例分别为34.90%、37.89%、52.27%和41.00%，发行人非流动负债合计分别为5,264,466.96万元、6,251,137.27万元、5,458,537.49万元和6,879,216.50万元，占负债总额的比例分别为65.10%、62.11%、47.73%和59.00%，发行人负债规模总体呈现增长的趋势，与资产总额的变动趋势基本保持一致。从负债结构来看，发行人负债结构呈现出非流动负债占比较高，流动负债占比较低的特点，报告期内非流动负债占比约均在60%-70%之间。发行人流动负债以应付账款、预收款项（合同负债）、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主，非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。

1、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为678,600.13万元、808,435.88万元、1,063,992.77万元和1,060,526.06万元，占总负债的比例分别为8.39%、8.03%、9.30%和9.10%。2020年末，公司应付账款余额较2019年末增加129,835.75万元，增幅19.13%，主要系因下属子公司开发或工程项目建设应付工程款增加所致。2021年末，公司应付账款余额较2020年末增加255,556.89万元，增幅31.61%，主

要系本期收入规模增加，相应贸易业务的应付账款增加以及房地产板块本期结转收入成本暂估应付工程款。2022年3月末，公司应付账款余额较2021年末减少3,466.71万元，降幅0.33%，变动不大。

近一年末，发行人应付账款明细如下表所示：

表：近一年末发行人的应付账款明细表

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	金额	占比
应付货款	189,011.81	17.76
应付工程款	776,941.08	73.02
应付劳务及服务款	31,584.46	2.97
其他	66,455.42	6.25
合计	1,063,992.77	100.00

2021 年末，发行人应付账款前五大供应商情况如下表所示：

表：2021 年末发行人应付账款前五大供应商情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方	账龄
中国五冶集团有限公司	148,323.56	13.94	工程款	否	1 年以内
中国建筑第八工程局有限公司	73,886.79	6.94	工程款	否	1 年以内
中建一局集团建设发展有限公司	46,886.99	4.41	工程款	否	1 年以内
中铁建工集团有限公司	36,552.45	3.44	工程款	否	1 年以内
中交第二航务工程局有限公司	28,256.26	2.66	工程款	否	1 年以内
合计	333,906.04	31.38	-	-	-

2021 年末，发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况如下表所示：

表：2021 年末发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	未结算原因
成都华润燃气工程有限公司	28,610.41	2.69	工程结算资料不完备
成都市土地储备中心	23,962.50	2.25	土地款
中国铁建大桥工程局集团有限公司	16,008.06	1.50	未达到合同约定支付条件
中国五冶集团有限公司	22,667.43	2.13	未达结算条件
中铁二十三局集团有限公司	8,060.75	0.76	未到结算条件
合计	99,309.15	9.33	

2、预收款项（合同负债）

发行人的预收款项主要为公司所开发项目的预售房款，在项目尚未交付使用之前，未结转收入。近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为756,177.94万元、1,183,230.22万元、28,487.03万元和24,919.47万元，占总负债的比例分别为9.35%、11.76%、0.25%和0.21%。2021年末及2022年3月末，合同负债余额为2,096,133.67万元、2,010,491.57万元，占总负债的比例为18.33%、17.24%。2020年末较2019年末发行人预收款项余额增加427,052.28万元，增幅56.48%，主要系集团内部房地产公司预收房款增加所致。2021年末较2020年末预收款项余额减少1,154,743.19万元，降幅97.59%，主要系实行新收入准则所致。2022年3月末，合同负债余额较2021年末减少85,642.10万元，降幅4.09%，变化不大。

2021 年末，发行人合同负债明细如下表所示：

表：2021 年末发行人合同负债明细

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	金额	占比
房款	1,812,752.53	86.48
教育培训	23,509.31	1.12
其他	29,971.42	1.43

账龄	2021 年末	
	金额	占比
工程款	141,057.12	6.73
燃气及燃气工程款	88,843.29	4.24
合计	2,096,133.67	100.00

2021 年末，发行人合同负债前五大明细如下表所示：

表：2021 年末发行人合同负债前五大明细

单位：万元、%

债权人名称	余额	性质或内容	占预收账款 总额比例	账龄
成都市住房保障中心	69,703.41	代建费	3.33	1 年以内、1-2 年、2-3 年
成都市武侯区危旧房改造中心	14,722.90	代建费	0.70	2-3 年
成都市成华区危房改造开发办公室	13,409.34	代建费	0.64	3-4 年
中国移动通信集团四川有限公司成都分公司	7,262.86	管道使用费	0.35	1-2 年
成都市成华区统一建设办公室	6,658.89	代建费	0.32	3-4 年
合计	111,757.41		5.33	

3、其他应付款

发行人其他应付款主要为政府、国有企业往来款及保证金、质保金、押金等。近三年及一期末，发行人其他应付款（含应付利息及应付股利）余额分别为 657,484.73 万元、812,800.84 万元、965,347.53 万元及 956,604.70 万元，占总负债的比例分别为 8.13%、8.08%、8.44% 及 8.20%。2020 年末，其他应付款（含应付利息及应付股利）余额较 2019 年末增加 158,203.91 万元，增加 24.34%，主要系项目质保金、保证金等增加所致。2021 年末，其他应付款（含应付利息及应付股利）余额较 2020 年末增加 152,546.69 万元，涨幅 18.77%。2022 年 3 月末，其他应付款（含应付利息及应付股利）余额较 2021 年末减少 8,742.83 万元，降幅 0.91%。

表：近一年末其他应付款分类

单位：万元

项目	期末余额	占比
应付利息	4,959.83	0.51
应付股利	1,915.61	0.20
其他应付款	958,472.09	99.29
合计	965,347.53	100.00

表：近一年末其他应付款结构

单位：万元

项目	期末余额	占比
保证金、质保金、押金	101,926.04	10.63
政府、国有企业往来	780,879.04	81.47
代收代付款	22,623.24	2.36
其他	43,878.71	4.58
预提费用	9,165.06	0.96
合计	958,472.09	100.00

表：近一年末账龄超过 1 年的其他应付款

单位：万元

项目	期末余额	占比	未偿还或结转的原因
成都市智汇新城投资发展有限公司	23,861.83	2.49	关联方往来
绿城房地产集团有限公司	23,837.37	2.49	未达到结算条件
成都市干道建设指挥部	40,101.67	4.18	关联方往来
中铁十七局集团有限公司	12,000.00	1.25	保证金
成都市民用建筑统一建设办公室	10,304.43	1.08	内部往来
合计	110,105.30	11.49	

4、一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款及一年内到期的应付债券。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 636,958.20 万元、869,454.76 万元、1,459,002.42 万元及 436,684.69 万元，占总负债的比例分别为 7.88%、8.64%、12.76%及 3.75%。2020 年末，一年内到期的非流动负债余额比 2019 年末增加 232,496.56 万元，增幅 36.50%。2021 年末一年内到期的非流动负债余额比 2020 年末增加 589,547.66 万元，增加 67.81%。2022 年 3 月末一年内到期的非流动负债余额比 2021 年末减少 1,022,317.73 万元，降幅 70.07%。该科目的余额变化主要系长期借款、应付债券将于一年内到期而转入，或先前转入的长期负债到期并偿付完毕所致。近一年末，发行人一年内到期的非流动负债结构如下表所示：

表：近一年末发行人一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,390,122.42	95.28
一年内到期的应付债券	68,880.00	4.72
合计	1,459,002.42	100.00

5、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 3,536,463.93 万元、3,767,369.73 万元、3,353,735.50 万元及 4,591,581.08 万元，占总负债的比例分别为 43.73%、37.43%、29.33%及 39.38%。2020 年末，公司长期借款账面价值较 2019 年末增加 230,905.80 万元，增长 6.53%，变化幅度较小。2021 年末公司长期借款账面价值较 2020 年末减少 413,634.23 万元，降幅 10.98%，变化幅度较小。2022 年 3 月末公司长期借款账面价值较 2021 年末增加 1,237,845.58 万元，增幅 36.91%，主要系借款增多所致。

近一年末，发行人长期借款明细如下表所示：

表：近一年末长期借款明细表

单位：万元

项目	2021 年末
信用借款	1,648,518.45
抵押借款	744,943.41
保证借款	2,350,396.06
质押借款	-
小计	4,743,857.92
减：一年内到期的长期借款	1,390,122.42
合计	3,353,735.50

6、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券期末余额分别为 623,942.00 万元、553,272.00 万元、615,242.00 万元及 684,122.00 万元，占负债总额的比重分别为 7.72%、5.50%、5.38% 及 5.87%。2020 年末，发行人应付债券余额较 2019 年末减少 70,670.00 万元，下降 11.33%。2021 年末发行人应付债券余额较 2020 年末增加 61,970.00 万元，增加 11.20%。2022 年 3 月末发行人应付债券余额较 2021 年末增加 68,880.00 万元，增加 11.20%。

近一年末发行人应付债券明细如下表所示：

表：近一年末应付债券明细表

单位：万元

项目	2021 年末
政府债券	464,122.00
19 蓉投 01（162513）	150,000.00
20 蓉投 01（166332）	70,000.00
小计	684,122.00
减：一年内到期	68,880.00

合计	615,242.00
----	-------------------

7、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款期末余额分别为 971,866.57 万元、1,765,091.81 万元、1,245,612.53 万元及 1,358,172.11 万元，占负债总额的比重分别为 12.02%、17.54%、10.89% 及 11.65%。发行人长期应付款主要包括长期应付款（不含专项应付款）和专项应付款。2020 年末，公司长期应付款较 2019 年末增加 81.62%，主要系对成都市土地储备中心的长期应付款增加所致。截至 2021 年末，公司长期应付款较 2020 年末减少 519,479.28 万元，下降 29.43%，主要系财政拨付项目资金减少所致。截至 2022 年 3 月末，公司长期应付款较 2021 年末增加 112,559.58 万元，增幅 9.04%。

8、有息债务情况

近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 499.68 亿元、559.01 亿元、600.35 亿元和 628.46 亿元，占同期末总负债的比例分别为 61.79%、55.55%、52.50% 和 53.90%。最近一期末，发行人银行借款余额为 235.18 亿元，占有息债务余额的比例为 37.42%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 262.18 亿元，占有息债务余额的比例为 41.72%。最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	44,590.00	0.71	51,890.00	0.86	16,460.00	0.29	43,262.79	0.87
一年内到期的非流动负债	436,684.69	6.95	1,459,002.42	24.30	869,454.76	15.55	636,958.20	12.75
长期借款	4,591,581.08	73.06	3,353,735.50	55.86	3,767,369.73	67.39	3,536,463.93	70.77
应付债券	684,122.00	10.89	615,242.00	10.25	553,272.00	9.90	623,942.00	12.49
长期应付款（有息部分）	527,650.00	8.40	523,650.00	8.72	383,551.27	6.86	156,246.49	3.13
合计	6,284,627.77	100.00	6,003,519.92	100.00	5,590,107.76	100.00	4,996,873.41	100.00

截至 2021 年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

发行人有息债务到期期限分布情况表

单位：万元、%

项目	余额	占比
1 年以内到期	1,510,892.42	25.17
1 年以后到期	4,492,627.50	74.83
合计	6,003,519.92	100.00

发行人有息债务信用融资与担保融资分布情况表

单位：万元、%

项目	余额	占比
信用借款	2,869,980.45	47.80
抵押借款	747,443.41	12.45
质押借款	-	-
保证借款	2,386,096.06	39.74
合计	6,003,519.92	100.00

（三）现金流量分析

表：发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	1,000,806.65	3,736,090.01	2,482,997.20	1,780,959.51
经营活动现金流出小计	1,452,235.99	4,275,765.04	3,040,917.61	2,461,594.03
经营活动产生的现金流量净额	-451,429.34	-539,675.03	-557,920.41	-680,634.52
投资活动现金流入小计	337,686.91	306,372.29	173,783.35	16,214.44
投资活动现金流出小计	562,993.79	626,538.85	419,741.43	221,336.51
投资活动产生的现金流量净额	-225,306.88	-320,166.56	-245,958.08	-205,122.07
筹资活动现金流入小计	1,558,282.16	2,810,916.25	2,170,728.20	2,280,070.93

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流出小计	1,187,376.65	1,761,546.01	1,133,824.36	949,371.11
筹资活动产生的现金流量净额	370,905.51	1,049,370.24	1,036,903.83	1,330,699.82
现金及现金等价物净增加额	-305,830.71	189,528.65	233,025.35	444,943.23

1、经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-680,634.52 万元、-557,920.41 万元、-539,675.03 万元和-451,429.34 万元，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,780,959.51 万元、2,482,997.20 万元、3,736,090.01 万元和 1,000,806.65 万元，同期经营活动产生的现金流出分别为 2,461,594.03 万元、3,040,917.61 万元、4,275,765.04 万元和 1,452,235.99 万元。近三年及一期，公司经营活动产生的现金流持续大额流出，主要系公司项目建设持续推进以及贸易业务、房地产业务规模逐年扩大，支出较多所致。发行人承担着成都市市政建设中部分公共设施的新建和改扩建工程建设，报告期内，新开工、在建项目投资金额较大，相关现金流出较多，符合城市基础设施建设业务现金流出较大的特点。同时，发行人报告期内贸易业务、房地产业务持续扩张，向上游供应商订购货物支出规模变大，房地产项目投资金额上升，也导致经营活动现金流出较多。

发行人代建项目均与成都市政府相关部门签订委托代建协议，回款有保障，随着代建项目完工确认收入并逐步回款，以及贸易、房地产业务有序开展收到的回款，经营活动现金流量净额有望好转。报告期内经营活动现金流持续为负的情况对发行人的偿债能力影响较为有限。

近三年及一期，发行人经营活动现金流入小计分别 1,780,959.51 万元、2,482,997.20 万元、3,736,090.01 万元和 1,000,806.65 万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金及收到的其他与经营活动有关的现金构成。发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 1,134,276.17 万元、1,723,149.81 万元、2,981,087.95 万元和 616,595.16 万元。发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要来源于房地产销售、燃气销售及其他商品销售收入，随着公司房地产及其他商品销售业务的逐年增长，现金流持续增长。

近三年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 644,968.17 万元、738,454.79 万元、707,086.78 万元和 380,364.36 万元。最近三年发行人收到其他与经营活动有关的现金流入主要为收到的财政拨付专项资金，因发行人部分项目资金来源由政府财政拨付，因发行人近年项目较多，收到政府拨付项目款项较多，收到其他与经营活动现金流量增加较大。

近三年及一期，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,787,815.42 万元、2,255,566.37 万元、2,939,202.74 万元和 783,736.76 万元，主要为发行人贸易业务和房地产业务支出成本所发生的现金流，近年来金额持续增加，与各板块持续扩张、收入规模扩大表现一致。

近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 499,182.85 万元、577,216.67 万元、875,293.14 万元和 558,481.57 万元。2021 年支付其他与经营活动有关的现金较 2020 年增长 51.64%，主要系发行人城市基础设施代建业务规模较大，支付代建工程款增加所致。

经营活动现金流出主要是购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费以及支付其他与经营活动有关的现金。公司报告期内的经营活动现金流出逐年增长，与公司营业成本逐年增长的态势保持一致。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-205,122.07 万元、-245,958.08 万元、-320,166.56 万元和-225,306.88 万元。其中，投资活动现金流量流入分别为 16,214.44 万元、173,783.35 万元、306,372.29 万元和 337,686.91 万元，投资活动现金流出分别为 221,336.51 万元、419,741.43 万元、626,538.85 万元和 562,993.79 万元。近三年，公司投资活动产生的现金净流出呈增加趋势，主要系公司对燃气管网等项目资本投入增加以及对子公司增资所致。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,330,699.82 万元、1,036,903.83 万元、1,049,370.24 万元和 370,905.51 万元；其中，筹资活动现

金流入分别为 2,280,070.93 万元、2,170,728.20 万元、2,810,916.25 万元和 1,558,282.16 万元，筹资活动现金流出分别为 949,371.11 万元、1,133,824.36 万元、1,761,546.01 万元和 1,187,376.65 万元。发行人筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金以及收到其他与筹资活动有关的现金，收到其他与筹资活动有关的现金主要为收到永续债、收到转贷资金及其他筹资款项和其他货币资金转入一般存款，筹资活动现金流出主要为偿还到期债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金等。

2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 293,795.99 万元，降幅为 22.08%，主要系 2020 年公司偿付贷款本金及利息所致。2021 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年度增加 12,466.41 万元，变化不大。

（四）偿债能力分析

表：偿债能力指标表

单位：倍

项目	2022 年 3 月末/1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率	2.81	2.19	3.01	3.28
速动比率	0.76	0.62	0.82	0.93
资产负债率（%）	72.46	72.55	75.65	75.18
EBITDA 利息保障倍数	-	0.64	0.66	0.67
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

从短期偿债能力指标来看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.28、3.01、2.19 和 2.81，速动比率分别为 0.93、0.82、0.62 和 0.76。报告期内发行人流动比率维持在较好的水平，由于发行人资产结构中存货占比较大，因此发行人扣除存货后的速动比率相对较低。整体来看，发行人的资产流动性较强，具有较强的短期偿债能力。

从长期偿债能力指标来看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 75.18%、75.65%、72.55% 和 72.46%，呈波动下降的趋势。近年来，发行人力求将负债率稳定在合理水平，本期公司债券的发行有利于发行人调整资本结构。

2019-2021 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.67、0.66 和 0.64，发行人的 EBITDA 利息保障倍数较低，主要是由于报告期内资本化利息较高所致。

（五）盈利能力分析

表：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	665,859.96	2,093,175.77	1,485,197.09	840,357.01
营业成本	594,121.78	1,837,561.73	1,225,257.77	662,365.81
期间费用（注）	30,833.67	124,657.62	106,547.84	102,682.48
投资收益	2,000.30	13,945.51	23,530.37	16,336.36
营业利润	25,961.04	129,590.71	142,318.88	105,738.46
利润总额	26,682.56	130,532.55	145,572.33	107,698.95
净利润	22,513.67	98,171.29	112,291.33	87,546.50
其中：归属于母公司股东的净利润	13,514.92	65,841.09	74,333.04	51,959.65
少数股东损益	8,998.75	32,330.20	37,958.29	35,586.85

注：期间费用包括销售费用、管理费用、研发费用和财务费用净额。

1、营业收入

近三年及一期，发行人营业收入分别为 840,357.01 万元、1,485,197.09 万元、2,093,175.77 万元和 665,859.96 万元，报告期内，发行人营业收入的构成如下表：

表：近三年发行人营业收入构成表

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,044,712.44	97.68	1,430,998.70	96.35	788,489.24	93.83
其他业务收入	48,463.33	2.32	54,198.40	3.65	51,867.77	6.17
合计	2,093,175.77	100.00	1,485,197.09	100.00	840,357.01	100.00

近三年，发行人主营业务收入占营业收入的比例分别为 93.83%、96.35%、97.68%，公司主营业务突出，是公司收入的核心来源。随着发行人业务规模的扩大，发行人主营业务收入呈现逐年增长的趋势，体现了发行人良好的盈利能力。

2、营业成本

近三年及一期，发行人营业成本分别为 662,365.81 万元、1,225,257.77 万元、1,837,561.73 万元和 594,121.78 万元。2019-2021 年度，主营业务成本分别为 627,433.78 万元、1,196,090.19 万元、1,819,241.34 万元，占营业成本的比例分别为 94.73%、97.62%、99.00%。

发行人主营业务成本主要由燃气供应成本及销售商品成本构成，2019-2021 年度，主营业务成本的变动趋势与主营业务收入保持一致。其中，燃气供应成本分别为 311,890.61 万元、287,769.22 万元、324,765.75 万元，基本保持稳定；销售商品（房地产销售及其他商品销售）成本为 196,285.62 万元、775,254.24 万元、1,230,441.23 万元。2020 年度，发行人销售商品成本大幅增长，主要系房地产销售业务、其他商品销售业务营业规模扩张进而使成本增加所致。

3、期间费用

表：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	14,567.97	2.19	53,601.21	2.56	46,725.16	3.15	48,681.55	5.79

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
管理费用	13,059.91	1.96	70,146.65	3.35	62,503.49	4.21	56,858.52	6.77
研发费用	686.75	0.10	5,794.87	0.28	3,229.11	0.22	3,704.76	0.44
财务费用	2,519.05	0.38	-4,885.10	-0.23	-5,909.92	-0.40	-6,562.35	-0.78
合计	30,833.68	4.63	124,657.63	5.96	106,547.84	7.17	102,682.48	12.22

注：表中占比指占营业收入的比重。

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 102,682.48 万元、106,547.84 万元、124,657.63 万元和 30,833.68 万元，占同期营业收入的比重分别为 12.22%、7.17%、5.96% 和 4.63%。

发行人销售费用包括职工薪酬、修理费用、广告费、手续费和销售服务费等。近三年及一期，销售费用分别为 48,681.55 万元、46,725.16 万元、53,601.21 万元和 14,567.97 万元，占同期营业收入的比重分别为 5.79%、3.15%、2.56% 和 2.19%。报告期内，发行人销售费用整体小幅波动。

发行人管理费用主要包括职工薪酬、折旧费和办公费等。近三年及一期，发行人管理费用分别为 56,858.52 万元、62,503.49 万元、70,146.65 万元和 13,059.91 万元，占同期营业收入的比重分别为 6.77%、4.21%、3.35% 和 1.96%。2019-2021 年，发行人管理费用有小幅增加。

发行人研发费用单独列支。近三年及一期，发行人研发费用分别为 3,704.76 万元、3,229.11 万元、5,794.87 万元和 686.75 万元，占同期营业收入的比重分别为 0.44%、0.22%、0.28% 和 0.10%，整体占比较小。

发行人财务费用主要为费用化的利息支出。近三年及一期，发行人财务费用分别为 -6,562.35 万元、-5,909.92 万元、-4,885.10 万元和 2,519.05 万元，占同期营业收入的比重分别为 -0.78%、-0.40%、-0.23% 和 0.38%，整体占比较小，因发行人 2019-2021 年度利息收入较多，当期财务费用为负。

4、投资收益

发行人投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益等。近三年及一期，发行人实现投资收益分别为 16,336.36 万元、23,530.37 万元、13,945.51 万元和 2,000.30 万元。报告期内发行人投资收益基本保持稳定增长。

表：近一年投资收益明细表

单位：万元

项目	2021 年度
成本法核算的长期股权投资收益	3,779.59
权益法核算的长期股权投资收益	7,821.67
处置长期股权投资产生的投资收益	31.52
交易性金融资产持有期间的投资收益	603.79
其他债权投资持有期间的投资收益	1,407.94
债权投资持有期间的投资收益	6.74
其他权益工具投资持有期间的投资收益	294.25
合计	13,945.51

5、其他收益

发行人其他收益包括直接计入损益的政府补助、递延收益摊销及即征即退税款。发行人根据财政部 2017 年 5 月 10 日新颁布的《企业会计准则第 16 号—政府补助》，将与日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入直接计入损益的政府补助。即征即退税款为发行人子公司成都燃气集团股份有限公司之下属子公司成都千嘉科技有限公司销售自行开发的软件获得。近三年及一期，发行人其他收益分别为 5,516.43 万元、6,856.22 万元、8,245.88 万元和 1,449.85 万元。

表：近一年其他收益明细表

单位：万元

项目	2021 年度
直接计入损益的政府补助	6,645.99
递延收益摊销	1,599.88
即征即退税款	-
合计	8,245.87

6、营业外收支

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 3,282.97 万元、4,551.81 万元、3,486.84 万元和 1,144.50 万元。发行人营业外收入保持较快增长，主要包括政府补助利得、违约赔偿收入及罚款收入等。

近三年及一期，发行人营业外支出分别为 1,322.48 万元、1,298.36 万元、2,544.99 万元和 422.97 万元。报告期内发行人营业外支出主要包括捐赠支出、赔偿金、违约金及罚款支出。

（六）关联交易情况

1、发行人的关联方

截至 2021 年末，发行人关联方情况如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

成都市国有资产监督管理委员会是发行人的控股股东及实际控制人，成都市国有资产监督管理委员会对发行人的持股比例和表决权比例均为 100.00%，控股股东及实际控制人的具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人股权结构”相关内容。

（2）发行人的子公司

发行人合并报表范围内一级子公司的具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人重要子公司情况”相关内容。

（3）发行人的合营和联营企业

发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（二）发行人重要的合营企业或联营企业情况”相关内容。

（4）发行人的其他关联方

截至 2021 年末，发行人无其他关联方情况。

2、关联交易

（1）关联租赁情况

单位：万元

租赁方	承租方	租赁资产	租赁金额	
			2021 年度	2020 年度
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城建投资管理集团有限责任公司	房屋	88.08	-
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投城乡发展有限公司	房屋	39.01	171.01
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都市蓉城管线投资有限公司	房屋	47.65	-
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投教育投资管理集团有限公司	房屋	57.12	-
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投建筑科技投资管理有限公司	房屋	32.66	130.64
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	房屋	59.46	387.15
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投皓瑞置地有限公司	房屋	24.81	-
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投皓诚置地有限公司	房屋	12.41	-
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投资产经营管理有限公司	房屋	29.67	104.83
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	房屋	72.14	125.05
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都开元锦澜置业有限公司	房屋	25.17	49.77
成都统建城市建设开发有限责任公司	成都城投建设集团有限公司	房屋	47.07	196.98
成都市干道建设指挥部	成都城投资产经营管理有限公司	房屋	8.15	133.76
成都市统建土地整理房屋开发有限责任公司	成都城投资产经营管理有限公司	房屋	4.77	-
成都统建锦城投资发展有限公司	成都城投资产经营管理有限公司	房屋	15.84	-
成都市蓉城管线投资有限公司	成都市干道建设指挥部	电力通道	5.49	-

成都市蓉城管线投资有限公司	成都市民用建筑统一建设办公室	电力通道	5.38	-
成都市蓉城管线投资有限公司	成都统建城市建设开发有限责任公司	电力通道	2.14	-
	合计		577.02	1,299.20

(2) 销售商品和提供劳务情况

单位：万元

劳务提供方	接受方	交易类型	金额	
			2021 年度	2020 年度
成都燃气集团股份有限公司	成都市干道建设指挥部	销售燃气	18.59	-
成都燃气集团股份有限公司	成都市干道建设指挥部	接驳服务	12.95	-
成都燃气集团股份有限公司	成都统建锦城投资发展有限公司	销售燃气	6.32	-
成都燃气集团股份有限公司	成都市工程咨询公司	接驳服务	-	117.31
成都城投建筑工程有限公司	成都市干道建设指挥部	工程施工	1,503.45	-
成都城投远大建筑科技有限公司	成都市干道建设指挥部	工程施工	632.41	-
成都城投远大建筑科技有限公司	成都市民用建筑统一建设办公室	工程施工	109.41	-
成都城投远大建筑科技有限公司	成都统建城市建设开发有限责任公司	工程施工	14.01	-
成都城投土地整理开发有限公司	成都市干道建设指挥部	代建业务	30.38	-
成都城投资产经营管理有限公司	成都市干道建设指挥部	资产管理费	990.82	-
成都城投资产经营管理有限公司	成都市民用建筑统一建设办公室	资产管理费	17.44	-
成都城投资产经营管理有限公司	成都市统建土地整理房屋开发有限责任公司	资产管理费	1.18	-
成都城投资产经营管理有限公司	成都统建锦城投资发展有限公司	资产管理费	3.92	-
成都花园物业管理有限责任公司	成都市开元房地产开发有限责任公司	物业管理费	48.75	118.63
成都花园物业管理有限责任公司	成都市成都花园开发建设有限公司	物业管理费	279.26	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都城建投资管理集团有限责任公司	工程服务	10.34	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都市沙河综合整治工程项目管理有限公司	工程服务	4.35	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	中房集团成都房地产开发有限公司	工程服务	0.56	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都天悦桃源房地产开发有限公司	工程服务	108.82	-

成都统建建设工程管理有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	工程服务	13.48	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都城投教育投资管理集团有限公司	工程服务	53.89	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都城投建筑科技投资管理集团有限公司	工程服务	1.20	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都城投远大建筑科技有限公司	工程服务	2.49	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都城投土地整理开发有限公司	工程服务	3.47	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都市中锦建设投资有限责任公司	工程服务	44.58	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都金信源建设投资有限责任公司	工程服务	11.69	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都市青羊建设投资有限责任公司	工程服务	6.13	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都开元锦澜置业有限公司	工程服务	144.91	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都城投雄州实业有限公司	工程服务	6.23	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都城投青和文化发展有限公司	工程服务	9.16	-
成都统建锦城投资发展有限公司	成都市蓉城项目建设管理有限公司	销售商品	1,028.04	-
成都统建锦城投资发展有限公司	成都城投建筑工程有限公司	销售商品	563.30	-
成都统建锦城投资发展有限公司	成都城投城建科技有限公司	销售商品	2,185.71	-
成都市民用建筑统一建设办公室	成都城建投资管理集团有限责任公司	物业管理费	-	156.65
成都统建建设工程管理有限责任公司	成都天府奥体城投资发展有限公司	提供劳务	-	8.73
成都城投露天音乐公园运营有限公司	成都城投建筑工程有限公司	水电费	-	24.45
成都兴西华工程咨询有限公司	成都市干道建设指挥部	工程服务	21.17	-
成都兴西华工程咨询有限公司	成都市民用建筑统一建设办公室	工程服务	16.72	-
成都兴西华工程咨询有限公司	成都统建城市建设开发有限责任公司	工程服务	43.71	-
成都兴西华工程咨询有限公司	成都统建建设工程管理有限责任公司	工程服务	2.13	-
成都兴西华工程咨询有限公司	成都统建锦城投资发展有限公司	工程服务	19.81	-
成都城投城建科技有限公司	成都市干道建设指挥部	工程施工	15.66	-
成都城投智慧城市科技有限公司	成都市民用建筑统一建设办公室	工程施工	2.48	-
成都城投智慧城市科技有限公司	成都市民用建筑统一建设办公室	城市照明服务	2.79	-
成都城投智慧城市科技有限公司	成都市民用建筑统一建设办公室	信息技术	3.33	-

成都市蓉城管线投资有限公司	成都市干道建设指挥部	工程服务	0.94	-
成都市蓉城管线投资有限公司	成都市民用建筑统一建设办公室	工程服务	0.90	-
成都市蓉城管线投资有限公司	成都统建城市建设开发有限责任公司	工程服务	0.28	-
	合计		7,997.16	425.76

(3) 关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保起始日	担保金额	担保方式
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2021.4-2023.4	30,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2020.9-2022.9	28,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2020.11-2023.11	20,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2020.12-2022.12	30,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2021.5-2024.3	5,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2021.3-2022.3	6,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2021.8-2022.3	16,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2021.4-2022.4	5,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2021.6-2023.6	5,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投能源投资管理集团有限公司	2021.12-2023.12	20,000.00	保证
成都城投能源投资管理集团有限公司	成都蓉源能源发展有限责任公司	2021.11-2022.11	3,000.00	保证
成都城投建设集团有限公司	成都城投建筑工程有限公司	自主合同项下债务履行期限届满之日起 2 年	3,500.00	连带责任保证担保
成都城投建设集团有限公司	成都城建投资管理集团有限责任公司	自主合同项下债务履行期限届满之日起 2 年	30,000.00	连带责任保证担保
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	2019-4-19 到 2022-4-21	78,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	2019-5-15 到 2025-5-17	87,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	2020-6-12 到 2030-6-11	120,000.00	抵押

成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	2020-6-24 到 2035-6-23	250,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	2020-7-6 到 2044-6-20	250,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	2020-9-10 到 2023-9-10	160,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	2021-1-27 到 2031-2-24	200,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投置地（集团）有限公司	2021-11-1 至 2024-10-25	20,923.10	抵押
成都城建投资管理集团有限责任公司	中房集团成都房地产开发有限公司	2014-10-11 到 2024-12-16	140,000.00	抵押
成都城建投资管理集团有限责任公司	中房集团成都房地产开发有限公司	2017-7-13 到 2027-7-13	75,000.00	抵押
成都城建投资管理集团有限责任公司	中房集团成都房地产开发有限公司	2017-10-18 到 2027-10-20	125,000.00	抵押
成都城建投资管理集团有限责任公司	中房集团成都房地产开发有限公司	2020-6-10 到 2023-8-20	85,000.00	抵押
成都城建投资管理集团有限责任公司	中房集团成都房地产开发有限公司	2019-1-25 到 2028-3-8	150,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	中房集团成都房地产开发有限公司	2019-5-9 到 2028-6-5	115,000.00	保证
中房集团成都房地产开发有限公司	成都皓蓉置地有限公司	2019-12-6 到 2022-11-28	60,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都皓诚置地有限公司	2018-7-20 至 2030-7-16	220,000.00	抵押
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都皓诚置地有限公司	2019-11-19 至 2022-11-19	74,000.00	保证
中房集团成都房地产开发有限公司	成都皓诚置地有限公司	2020-8-12 至 2035-8-12	60,000.00	抵押+保证
成都城投置地（集团）有限公司	成都皓润置地有限公司	2020-9-30 至 2023-12-20	45,000.00	抵押
成都城投置地（集团）有限公司	成都皓润置地有限公司	2020-10-30 至 2023-10-29	17,500.00	保证
中房集团成都房地产开发有限公司	成都皓宇置地有限公司	2019-5-30 到 2034-5-31	30,763.86	抵押
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都皓宇置地有限公司	2019-9-18 到 2022-9-18	60,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都皓宇置地有限公司	2020-3-23 到 2024-10-25	63,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都天悦桃源房地产开发有限公司	2018-12-5 至 2021-12-5	70,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都市开元房地产开发有限责任公司	2019-4-3 至 2022-4-1	87,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都天悦桃源房地产开发有限公司	2019-12-9 至 2022-12-8	38,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都天悦锦源置业有限公司	2019-12-31 至 2022-12-30	70,000.00	保证

成都城建投资管理集团有限责任公司	成都开元锦澜置业有限公司	2020-6-15 至 2024-10-1	120,000.00	保证
中房集团成都房地产开发有限公司	成都开元锦澜置业有限公司	2020-5-28 至 2035-5-27	23,000.00	抵押+保证
中房集团成都房地产开发有限公司	成都开元锦澜置业有限公司	2020-8-6 至 2023-8-5	11,000.00	抵押+保证
中房集团成都房地产开发有限公司	成都开元锦澜置业有限公司	2021-2-3 至 2036-2-2	22,500.00	抵押+保证
中房集团成都房地产开发有限公司	成都开元锦澜置业有限公司	2021-2-18 至 2024-3-18	10,000.00	抵押+保证
中房集团成都房地产开发有限公司	成都开元锦澜置业有限公司	2021-6-18 至 2024-7-7	50,000.00	保证
成都城投置地（集团）有限公司	成都天府艺术公园投资有限公司	2021/11/11-2036/11/10	115,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	巴中建丰新材料有限公司	2031 年 2 月 23 日至 2034 年 2 月 22 日	30,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都金万汇教育管理有限责任公司	2021 年 1 月 28 日	30,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投教育投资管理集团有限公司	2020 年 3 月 13 日-2043 年 3 月 13 日	160,700.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投教育投资管理集团有限公司	2021 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	5,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投教育投资管理集团有限公司	2020 年 11 月 18 日	10,000.00	保证
成都城投土地整理开发有限公司	成都城投青和文化发展有限公司	2020-4-25 至 2031-4-24	4,900.00	保证
成都城投土地整理开发有限公司	成都城投青和文化发展有限公司	2020-4-25 至 2031-4-24	3,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投资产管理集团有限公司	2021.2.3-2023.2.2	3,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投资产管理集团有限公司	2021.8.20-2024.8.19	13,750.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都干道金翔置业有限责任公司	2019/12/25-2022/12/25	37,500.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	西昌锦西御府置业有限责任公司	2019/11/29-2024/6/25	125,000.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投城乡发展有限公司	2021/4/10-2022/4/10	37,200.00	保证
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都城投城乡发展有限公司	2021/6/25-2024/6/25	100,000.00	保证
成都城投城乡发展有限公司	成都城投都江堰置业有限公司	2020/9/27-2023/9/26	38,500.00	保证
成都干道齐通基础设施工程公司	四川省南部县嘉陵路桥投资有限公司	2003/8/26-至今	1,500.00	保证
成都城投城乡发展有限公司	四川省南部县嘉陵路桥投资有限公司	2003/8/26-至今	1,500.00	保证
成都城投置地（集团）有限公司	成都干道金翔置业有限责任公司	2019/10/25-2022/10/23	35,000.00	保证

中房集团成都房地产开发有限公司	成都城投都江堰置业有限公司	2021/3/19-2024/3/18	50,000.00	保证
-----------------	---------------	---------------------	-----------	----

(4) 关联方资金拆借使用费情况

无。

(5) 关联方应收应付款项

1) 关联方应收、预付款项

截至 2021 年末，发行人关联方应收、预付款项情况如下表所示：

表：2021 年末发行人关联方应收、预付款项情况表

单位：万元

项目名称	2021 年末余额	
	账面余额	坏账准备
应收账款：		
成都市干道建设指挥部	1,624.67	-
成都花园物业管理有限责任公司	2.60	-
成都市民用建筑统一建设办公室	6.06	-
成都统建城市建设开发有限责任公司	13.44	-
成都统建锦城投资发展有限公司	17.64	-
巴中建丰新材料有限公司	377.32	-
合计	2,041.72	-
其他应收款：		
成都市民用建筑统一建设办公室	2,061.74	-
成都市干道建设指挥部	5,370.45	-
成都统建城市建设开发有限责任公司	509.54	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	8.57	-
合计	7,950.30	-
合同资产：		
成都市干道建设指挥部	85.25	-

合计	85.25	-
----	-------	---

2) 关联方应付、预收款项

截至 2021 年末，发行人关联方应付、预收款项情况如下表所示：

表：2021 年末发行人关联方应付、预收款项情况表

单位：万元

项目名称	2021 年末	2020 年末
预收款项：		
成都市民用建筑统一建设办公室	-	94.63
成都市干道建设指挥部	-	221.52
成都统建城市建设开发有限责任公司	17.16	45.43
合计	17.16	361.59
合同负债：		
成都市干道建设指挥部	5.57	-
成都花园物业管理有限责任公司	0.29	-
成都市民用建筑统一建设办公室	12.96	-
成都统建建设工程管理有限责任公司	6.60	-
成都统建锦城投资发展有限公司	5.36	-
成都市统建土地整理房屋开发有限责任公司	0.66	-
合计	31.44	-
应付账款：		
成都市干道建设指挥部	-	6,203.31
成都统建建设工程管理有限责任公司	11.17	385.39
成都花园物业管理有限责任公司	546.21	299.20
成都市工程咨询公司	-	43.94
成都统建城市建设开发有限责任公司	-	0.28
成都统建锦城投资发展有限公司	2,592.80	4,810.37
合计	3,150.18	11,742.50

其他应付款：		
成都市干道建设指挥部	441,971.04	263,792.97
成都市干道建设指挥部房管所	1,000.02	5,588.47
成都市投资公司	-	6.97
成都市民用建筑统一建设办公室	10,304.43	43,804.93
成都统建城市建设开发有限责任公司	1,879.65	1,816.75
成都统建建设工程管理有限责任公司	88.88	114.18
成都市工程咨询公司	-	182.93
成都花园物业管理有限责任公司	0.30	53.99
成都兴西华工程咨询有限公司	-	60.04
成都统建锦城投资发展有限公司	13.87	-
合计	455,258.21	315,421.24

（七）对外担保情况

截至2021年末，发行人及其子公司对合并报表范围外的企业的担保情况如下：

表：截至2021年末对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保起始日	担保金额	担保方式	是否逾期
中房集团成都房地产开发有限公司	成都汇力金沙资产管理有限公司	2012-12-27 到 2022-12-26	13,000.00	保证	否
成都城建投资管理集团有限责任公司	成都市武侯城市发展投资有限责任公司	2015-12-17 至 2025-12-17	55,200.00	保证	否
成都城建投资管理集团有限责任公司	都江堰兴堰投资有限公司	2020年10月27 日至2023年10 月27日	85,000.00	保证	否
	合计		153,200.00		

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至2021年末，发行人无将会对公司产生重大影响的未决诉讼、仲裁。

（九）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人及其下属子公司受限资产总计 156.03 亿元，占总资产比例为 9.70%，占净资产比例为 35.21%。发行人及其下属子公司资产抵、质押等权利受限的事项如下：

表：截至 2021 年末发行人抵质押资产、限制用途资产情况表

单位：亿元

科目	金额	受限原因
货币资金	5.48	住房维修基金账户、住房补贴、特许经营权保证金、住房维修基金、安全风险抵押金等
存货	140.88	贷款抵押
投资性房地产	9.67	贷款抵押
总计	156.03	

除上述披露的受限资产之外，截至 2021 年末，发行人及其子公司无其他重大资产存在抵押、质押或留置的情形，不存在其他重大的资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券无评级。

（二）评级报告揭示的主要风险

优势：

外部发展环境良好。成都市经济实力持续增强，固定资产投资快速增长，2021 年实现地区生产总值 19917.0 亿元，实现一般公共预算收入 1697.9 亿元。受益于成渝地区双城经济圈建设规划落地及共建西部金融中心，成都市未来发展空间大。

持续获得有力的外部支持。作为成都市重要的城市基础设施建设和保障房投资建设主体，公司在资金注入和财政补贴等方面持续获得有力的外部支持。

燃气供应业务区域专营优势明显。公司燃气板块于 2019 年完成 A 股上市，2020 年通过对外投资收购，管网长度和用户数均有所增长，整体区域专营优势明显。

关注：

债务规模持续增长，债务负担较重。公司债务规模快速增长，截至 2021 年 9 月末，公司全部债务为 607.45 亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为 72.46% 和 59.54%，债务负担较重。

房地产销售业务易受市场环境和房地产调控政策影响。公司房地产项目施工面积持续大幅增长，后续资金需求大。房地产销售业务易受市场环境和房地产调控政策等因素影响。

（三）报告期评级期况变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级有关安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)有关业务规范，联合资信将在本次债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

成都城建投资管理集团有限责任公司(以下简称“公司”)应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本次债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

公司或本次债项如发生重大变化，或发生可能对公司或本次债项信用评级产生较大影响的重大事项，公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注公司的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现重大变化，或出现可能对公司或本次债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 3 月末，发行人已获得国家开发银行、中信银行、工商银行等多家金融机构共计 1,125.49 亿元的授信额度，尚有 585.47 亿元授信额度未使用。充足的授信额度为项目建设以及债务偿付提供了有力保障。

表：银行授信情况

单位：亿元

授信银行	授信金额	已使用额度	剩余可用额度
中信银行	155.00	28.00	127.00
国家开发银行	121.26	52.26	69.00
工商银行	81.25	48.13	33.12
中信信托	74.80	58.60	16.20
平安银行	67.30	14.80	52.50
长城财富保险资产管理	60.00	-	60.00
中意资产管理	58.00	36.50	21.50
农业银行	51.75	41.40	10.35
兴业银行	49.10	26.40	22.70
广发银行	44.00	14.00	30.00
平安信托	43.87	37.48	6.39
成都农商行	39.85	25.33	14.52
成都银行	38.95	25.65	13.30
银团	38.00	31.81	6.19
平安资产管理	30.00	-	30.00
交银国际信托	25.00	25.00	-
中铁信托	22.00	22.00	-
光大银行	21.70	11.70	10.00
民生银行	16.40	0.32	16.08
交通银行	16.30	9.93	6.38
建设银行	13.87	9.11	4.76
招商银行	10.40	0.24	10.16
招银租赁	10.00	3.00	7.00
建信保险资产管理	10.00	-	10.00
中国银行	9.50	5.00	4.50
光大兴陇信托	8.70	7.37	1.33
大连银行	6.00	6.00	-
华夏银行	2.00	-	2.00

浦发银行	0.50	-	0.50
总计	1,125.49	540.02	585.47

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及主要子公司累计发行境内外债券共 7 只，发行规模合计为 101.5 亿元；发行人累计偿还债券 20 亿元。

2、截至募集说明书签署之日，发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券余额为 101.5 亿元，明细如下。

表：发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	19 蓉投 01	发行人	2019-11-13	2022-11-18	2024-11-18	3+2	15	4.00	15
2	20 蓉投 01	发行人	2020-03-16	2023-03-18	2025-03-18	3+2	7	3.40	7
公司债券小计							22		22
3	20 成都城投 MTN001	发行人	2020-06-12	-	2023-06-16	3+N	10	3.66	10
4	21 光穗成都 ABN001 次	发行人	2021-12-01	-	2024-12-03	3.0027	0.01	0.00	0.01
5	21 光穗成都 ABN001 优先	发行人	2021-12-01	-	2024-12-03	3.0027	26.99	4.17	26.99
6	21 成都城投 MTN001B	发行人	2021-04-22	-	2026-04-26	5+N	5	4.35	5
7	21 成都城投 MTN001A	发行人	2021-04-22	-	2024-04-26	3+N	5	3.90	5
8	21 成都城投 MTN002B	发行人	2021-09-02	-	2026-09-06	5+N	5	4.19	5
9	21 成都城投 MTN002A	发行人	2021-09-02	-	2024-09-06	3+N	5	3.56	5

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
债务融资工具小计							57.00		57.00
10	22 蓉城投债	发行人	2022-04-25	2025-04-28	2027-04-28	3+2	22.5	3.15	22.5
企业债券小计							22.5		22.5
合计							101.5		101.5

3、截至募集说明书签署日，发行人存在存续的可续期债券。

发行人发行面值总额为 30 亿元永续票据，清偿顺序等同于普通债务，计入所有者权益。以 2022 年 3 月末为基准，可降低发行人资产负债率 1.86%。

4、截至募集说明书签署日，发行人已注册尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	企业债	发改委	2022-3-3	45	22.5	22.5
合计		-	-	-		22.5	22.5

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

公司信息披露须以客观事实或具有事实基础的判断和意见为依据，不得有虚假记载；须合理、谨慎、客观，不得夸大其辞，不得有误导性陈述；须使用事实描述性语言，不得含有祝贺性、广告性、恭维性和诋毁性的词句；须内容完整、文件齐备，格式符合规定要求，不得有重大遗漏。公司须注重信息披露的有效性，有针对性地揭示公司的自行状况和偿债能力，充分披露有利于投资者作出价值判断和合理决策的信息。

董事会审议批准债券发行文件和定期报告，保证所披露信息的真实、准确、完整；定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，董事会须针对该审计意见涉及事项作出专项说明。非经董事会授权，董事、监事、高级管理人员不得代表公司对外发布未经披露的信息。董事须了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料，并按照监管机构和市场自律组织要求对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。董事有责任将涉及公司对外投资、股权变化、担保、资产出售、高层人事变动，以及涉及发行文件、定期报告、临时报告信息相关情况，及时、真实、完整的项董事会报告时传递信息。

监事会负责监督信息披露制度的实施情况，进行定期或非定期检查，对发现的重大缺陷及时督促改进。

公司高级管理人员须及时向董事会报告有关经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事项的进展或者变化情况及其他相关信息，并按照监管机构和市场自律组织要求对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

公司设置信息披露事务负责人，信息披露事务负责人原则上由公司董事、高

级管理人员或具有同等职责的人员担任，否则视由公司法定代表人担任。根据上述要求，公司选任公司董事长为信息披露事务负责人。

董事会办公室是公司信息披露事务的日常管理部门，在董事会和信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。财务部负责编制发行文件和定期报告，经财务分管领导审核通过后提交董事会办公室。公司各部门及下属公司有责任配合财务部提供编制债券发行文件和定期报告所需基础资料，并对材料及时性、真实性、准确性和完整性负责，确保信息质量符合监管机构和自律组织要求。公司各部门和下属公司的负责人是该部门和该下属公司的信息报告责任人，应保持与董事会办公室及时有效沟通。各部门及下属公司须指派专员，负责人该部门或该下属公司的重大事项搜集、汇报工作，原则上应在重大事项发生当日及时向董事会办公室报送相关信息，并在董事会办公室的指导下按照相关要求编制临时报告。各部门及下属公司应对临时报告的及时性、真实性、准确性和完整性负责确保信息质量符合监管机构和自律组织要求。

公司发行文件和定期报告的编制、审计、披露流程：1、各部门及下属公司按照财务部要求，整理、填报发行文件和定期报告的基础资料，报集团公司分管领导审核同意后，提交财务部；2、财务部编制发行文件和定期报告，报财务部负责人、财务分管领导审核通过后，提交董事会办公室由其提请董事会审议；3、董事会办公室将发行文件和定期报告，由信息披露事务责任人签发后，会同财务部完成信息披露工作，并将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地监管机构（如有要求）。

公司临时报告的编制、审批、披露流程：1、各部门和下属公司按照本制度规定，于事发当日就重大事项情况编制临时报告，报集团公司分管领导审核同意后，提交董事会办公室；2、董事会办公室对临时报告进行初步审核，报总经理和信息披露事务负责人审批后，会同财务部完成信息披露工作，并将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地监管机构。

公司董事长担任本公司信息披露事务负责人，负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，公司从董事、高级管理人员或具有同等职责

的人员中选任新的信息披露事务负责人，并在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况，新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式包括姓名、职位、联系地址、电话、传真、电子信箱等。

信息披露事务负责人：袁媛

电话：028-68814968

传真：028-68814972

电子邮箱：492434464@qq.com

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本节“一、发行人资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

（一）以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成上述第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成上述第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。本期债券构成上述第 1 项、第 2 项、第 3 项违约情形的，

发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为本金×票面利率×逾期天数/365。

4、支付违约金。本期债券构成上述第 1 项、第 2 项、第 3 项、第 4 项、第 5 项违约情形的，发行人应自违约次日至债务全部清偿之日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为延迟支付的本金和利息*票面利率增加 50%*违约天数/365。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

（三）发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

（四）如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

以下列示《债券持有人会议规则》的全文。

第一章 总则

1.1 为规范【成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券】（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限

范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合

并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书

面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实

的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召

开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.4 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.6 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.7 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他

利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人

会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开

地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，

受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 % 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券

持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信建投证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据发行人与中信建投于 2022 年 6 月签署的《成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，中信建投受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信建投是中国证监会批准设立的全国性大型综合证券公司，目前公司资产规模、经营范围、盈利能力均位居国内券商前列，2010 年-2021 年，中信建投证券已连续十二年被证监会评为目前行业最高级别的 A 类 AA 级证券公司。同时，中信建投证券也是唯一一家各类债券主承销排名均位居前三的证券公司。2018 年至 2020 年，公司主承销各类信用债共计达到 2,561 只，发行规模为 18,725.46 亿元，发行规模和发行只数稳居行业第一，市场份额达到 12.17%，在国内债券市场中占据重要地位。除作为本次债券发行的独家主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 16 层

法定代表人：王常青

联系人：刘国平、曾阳阳、黄泽轩、刘乃嘉、孙凌然、韩通

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 16 层

联系电话：010-86451350、010-65608226

传真：010-65608445

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

甲方：成都城建投资管理集团有限责任公司

住所：成都市金牛区金周路 589 号

法定代表人：郑尚钦

乙方：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

第一条 定义及解释

1.1 除非本条或本协议其他条款另有定义，本次债券条款和募集说明书中定义的词语在本协议中具有相同含义。

“本次债券”指甲方依据募集说明书的约定所发行的发行规模不超过人民币 50 亿元的公开发行公司债券。

“本次债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本次债券”指本次债券。

“本次债券条款”指《成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》中约定的本次债券条款。

“承销协议”指甲方和本次债券承销商签署的《成都城建投资管理集团有限责任公司与中信建投证券股份有限公司关于 2022 年成都城建投资管理集团有限责任公司公司债券之承销协议》及其所有修订和补充。

“募集说明书”指由甲方签署的《成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》。

“债券持有人会议规则”指由甲方、乙方签署的《成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》

“人民币”指中国的法定货币。

“生效日”指本协议第 15.1 条规定的日期，本协议将自该日生效并对本协议双方具有法律约束力。

“协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“承销商”指中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）。

“债券持有人”或“登记持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“协会”指中国证券业协会。

“交易所”、“上交所”指上海证券交易所。

“登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他登记机构。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“募集资金专项账户”指甲方设立的，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的专门账户。

“信用风险管理”指甲方、乙方及其他相关机构，在本次债券存续期内持续动态监测、排查、预警本次债券信用风险，及时主动采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，以及投资者依法维护合法权益的行为。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人向受托管理人明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。个别债券持有人单独主张权利的，其向乙方提出的权利主张不得与受托管理人按照本协议、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受乙方担任本次债券的受托管理人，同意本协议中关于甲方、乙方、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方享有以下权利：

（一）提议召开债券持有人会议；

（二）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（三）对乙方没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，甲方有权予以制止；债券持有人对甲方的上述制止行为应当认可；

（四）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，甲方所享有的其他权利。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。在本次债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时

间上午十点之前，甲方应向债券受托管理人作出下述确认：甲方已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3.3 甲方应当指定募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。甲方应于本次债券的募集资金到位前与乙方及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方对募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定，并在定期报告中披露资金使用情况。甲方不得擅自变更募集资金用途，如拟变更，应按照法律法规的规定或募集说明书的约定履行相应程序。

3.4 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。甲方及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4.1 信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

3.4.2 甲方披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

3.4.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

3.4.4 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披

露义务。

3.4.5 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （一）拟披露的信息未泄漏；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

3.4.6 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

3.4.7 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

3.4.8 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

3.4.9 甲方的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合甲方等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知甲方等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

3.4.10 债券上市期间，甲方应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

3.4.11 甲方应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

3.4.12 甲方的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。甲方监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

甲方的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，甲方应当披露。甲方不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3.5 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在 3 个交易日内书面通知乙方，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）甲方变更财务报告审计机构、信用评级机构；

（三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）甲方控股股东或者实际控制人变更；

（六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况、其他偿债保障措施或者债券信用评级发生变化；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- （二十二）甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- （二十三）甲方拟修改债券持有人会议规则；
- （二十四）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十五）甲方募集资金使用情况和募集说明书约定不一致；
- （二十六）甲方违反募集说明书约定的承诺或者其他可能影响其偿债能力或债券持有人权益的事项。

甲方就上述事件通知乙方的同时，应当就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。甲方受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。甲方未按规定及时披露本协议第 3.5 条规定的重大事项的，乙方应当督促甲方及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施等。

3.6 发行人的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、

进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知发行人，并配合发行人履行信息披露义务，发行人应按照 3.5 条约定履行通知和信息披露义务。

3.7 发行人应严格履行《募集说明书》第十章关于本次债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年度向受托管理人提供相关信息，切实保护持有人权益。

3.8 在本次债券存续期间，甲方半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产【100】%的，单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人可以在甲方披露半年报或年度报告之日起【10】个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制甲方继续新增关联方借款的规模，并规定甲方不履行会议决议应当承担的责任。甲方应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指甲方控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用甲方资金累计新增额度。

3.9 在本次债券存续期间，甲方半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产【100%】的，单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人可以在甲方披露半年报或年度报告之日起【10】个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制甲方继续新增对外

担保的规模，并规定甲方不履行会议决议应当承担的责任。甲方应当无条件履行债券持有人会议决议。

3.10 本协议 3.9 条所称对外担保应扣减甲方提供的反担保额度，即因第三方向甲方或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

3.11 甲方应按乙方要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本次债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给乙方，并承担相应费用。除上述情形外，甲方应每年（或根据乙方合理要求的间隔更短的时间）向乙方提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

3.12 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，甲方应书面通知乙方，同时根据乙方要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

3.13 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第 5.2 条的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

3.14 甲方无法按时偿付本次债券本息时，甲方应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者

破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知乙方。

甲方应当根据乙方的要求追加担保，或由乙方依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照本协议第 3.13 条执行。

3.15 甲方预计或实际无法偿付本次债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与乙方、债券持有人做好沟通协调。乙方或者债券持有人会议要求追加担保的，甲方应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信机构（如有）增信机构（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，应当协助乙方加入债权人委员会，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在 3 个工作日内通知乙方。

3.18 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信机构等应对乙方履行本协议第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，包括但不限于：

（1）所有为乙方了解甲方及/或增信机构（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方及/或增信机构（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）乙方或甲方认为与乙方履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据本协议第 3.11 条约定甲方需向乙方提供的资料；

（4）其它与乙方履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

甲方须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向乙方提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保乙方获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

甲方认可乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如甲方发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，甲方应立即通知乙方。

3.19 甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通，配合乙方所需进行的现场检查。

本次债券设定保证担保的，甲方应当敦促增信机构（如有）配合乙方了解、调查增信机构（如有）的资信状况，要求增信机构（如有）按照乙方要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合乙方对增信机构（如有）进行现场检查。

3.20 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.21 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.22 甲方应当根据本协议的相关规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

3.23 本次债券存续期间，甲方应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向甲方和上交所提交，并由甲方和资信评级机构及时向市场披露。

甲方和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

3.24 甲方应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，甲方应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，甲方应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，甲方应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，甲方应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，甲方应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，甲方应当及时披露债券回售情况及其影响。

3.25 在不违反法律、法规和规则的前提下，甲方应当在公布年度报告后 15 个交易日内向乙方提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向乙方提供一份半年度财务报表的复印件。

3.26 甲方采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

3.27 甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

3.28 甲方承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在甲方董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本次债券的，甲方将进行披露。

3.29 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注甲方和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款承相关诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

乙方有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席甲方和增信机构（如有）（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取甲方、增信机构（如有）银行征信记录；

（四）对甲方和增信机构（如有）进行现场检查；

（五）约见甲方或者增信机构（如有）进行谈话；

（六）对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容。

4.3 乙方应当对甲方募集资金专项账户的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当每半年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第 3.4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.5 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信机构（如有），要求甲方、增信机构（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.9 乙方应当建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

4.10 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.13 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下乙方实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因乙方实施追加担保、督促甲方履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第 5.2 条的规定由甲方承担；因乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

4.11 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.12 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.13 甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本次债券项下的违约，乙方应行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（二）在知晓甲方未偿还本次债券到期本息的，乙方应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究甲方的违约责任，包括但不限于向甲方提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，乙方可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（三）在知晓甲方发生募集说明书约定的违约情形并预计甲方将不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（四）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。为免歧义，本条所指乙方以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，乙方有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，甲方应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

4.14 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.15 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大

影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.16 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系解除后五年。

4.17 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权乙方履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由乙方履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺。甲方履行募集说明书承诺需要乙方支持或配合的，乙方应当给予必要的支持。

4.18 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

4.19 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但乙方的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

4.20 除法律、法规和规则禁止外，乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

4.21 乙方有权要求甲方提供履行受托管理职责所需的相关材料。甲方提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，乙方应当要求其补充、纠正。甲方不予补充、纠正的，乙方应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

第五条 乙方的报酬及费用

5.1 除本协议约定应由甲方或债券持有人承担的有关费用或支出外，乙方就其履行本次债券受托管理人责任而向甲方收取的受托管理报酬已包含在本次债券承销费中。

5.2 本次债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（二）乙方为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要乙方认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，甲方不得拒绝；

（三）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向乙方支付。

5.3 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（一）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免

予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（三）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人确认，乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第六条 受托管理事务报告

6.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

6.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及募集资金专项账户运作情况；
- （四）甲方偿债意愿和能力分析；
- （五）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （六）甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （七）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （八）债券持有人会议召开的情况；
- （九）发生本协议第 3.5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （十）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况。

6.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方与甲方或债券持有人发生利益冲突的；
- （二）甲方未按照募集说明书的约定使用募集资金；
- （三）乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正的；
- （四）发现发行人违反募集说明书承诺的；
- （五）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- （六）出现第 3.5 条第（一）项至第（二十六）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的。

临时受托管理事务报告应说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第七条 债券持有人的权利与义务

7.1 债券持有人享有下列权利：

- （一）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本次债券利息或本息；
- （二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；
- （三）监督甲方涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权乙方代其行使债券持有人的相关权利；
- （四）监督乙方的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；
- （五）法律、法规和规则规定以及募集说明书、本协议约定的其他权利。

7.2 债券持有人应当履行下列义务：

- （一）遵守募集说明书的相关约定；
- （二）乙方依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本次债券持

有人承担。乙方没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由乙方自行承担其后果及责任；

（三）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（四）不得从事任何有损甲方、乙方及其他债券持有人合法权益的活动；

（五）如乙方根据本协议约定对甲方启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求乙方为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

第八条 利益冲突的风险防范机制

8.1 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

8.2 乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）截至本协议签署，乙方除同时担任本次债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本次债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

8.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

第九条 受托管理人的变更

9.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

9.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与甲方签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

9.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

9.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十条 信用风险管理

10.1 为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，甲方、乙方应当按照本协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

10.2 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- （一）制定本次债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- （二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- （三）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- （四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- （五）配合乙方及其他相关机构开展风险管理工作；
- （六）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.3 乙方应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

- （一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；
- （二）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；
- （三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促甲方披露相关信息，进行风险预警；
- （四）按照本协议约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，

及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）督促甲方采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.4 乙方出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

第十一条 陈述与保证

11.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第十二条 不可抗力

12.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还

必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

12.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十三条 违约责任

13.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及本协议的规定追究违约方的违约责任。

13.2 双方同意，若因甲方违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本次债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本次债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因甲方违反与本协议或与本次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致乙方或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），甲方应对乙方或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使乙方或其他受补偿方免受损害，但因乙方在本次债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，甲方无需承担。

第十四条 法律适用和争议解决

14.1 本协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

14.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

14.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十五条 协议的生效、变更及终止

15.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行成功之日起生效。本协议的有效期自其生效之日起至本次债

券全部还本付息终结之日。本协议的效力不因乙方的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

15.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

15.3 出现下列情况之一的，本协议终止：

- （一）本次债券期限届满，甲方按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （二）因本次债券发行失败，债券发行行为终止；
- （三）本次债券期限届满前，甲方提前还本付息并予以公告的；
- （四）按照本协议第 9.2 条约定的情形而终止。

15.4 如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由乙方担任，如未作特殊说明，本协议适用于本次债券分期发行的每一期债券，甲方、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本协议的上述效力。

第十六条 通知

16.1 本协议项下有关甲方与乙方之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

本协议双方的通讯联系方式如下：

甲方通讯地址：成都市金牛区金周路 589 号

甲方收件人：杨馨鑫

甲方传真：028-68814971

乙方通讯地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 16 层

乙方收件人：黄泽轩

乙方传真：010-65608445

16.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

16.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期；

（四）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

16.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个交易日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十七条 终止上市后相关事项

17.1 如果本次债券终止上市，甲方将委托受托管理人办理终止上市后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。

17.2 受托管理人对本次债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

第十八条 附则

18.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

18.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍

应完全有效并应被执行；如本协议条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

18.3 本协议所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

18.4 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，贰份供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：成都城建投资管理集团有限责任公司

住所：成都市金牛区金周路 589 号

法定代表人：郑尚钦

联系人：杨馨鑫

联系地址：成都市金牛区金周路 589 号

电话号码：028-68814968

传真号码：028-68814971

邮政编码：610037

二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘国平、黄泽轩、刘乃嘉、孙凌然、韩通

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话号码：010-851-59392

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

三、律师事务所

名称：国浩律师（成都）事务所

住所：成都市高新区天府二街 269 号无国界商务中心 26 号楼 9 层

负责人：卢晓东

联系人：詹冰洁

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

电话号码：028-86119970

传真号码：028-86119827

邮政编码：610095

四、会计师事务所

名称：四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：泸州市江阳中路 28 号楼 3 单元 2 号

负责人：李武林

联系人：先俊橙

联系地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼中国人寿金融中心 12 层

联系电话：028-85592421

传真：028-85592480

邮政编码：100026

五、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

七、募集资金等各专项账户开户银行

成都农村商业银行股份有限公司

住所：成都市武侯区科华中路 88 号

法定代表人：黄建军

联系人：张言

联系地址：成都市武侯区科华中路 88 号

联系电话：18030435599

八、项目安排人

名称：成都农村商业银行股份有限公司

住所：成都市武侯区科华中路 88 号

法定代表人：黄建军

联系人：张言

联系地址：成都市武侯区科华中路 88 号

联系电话：18030435599

传真：028-85563910

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重

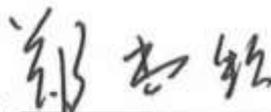
大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



郑尚钦

成都城建投资管理集团有限责任公司

2022年10月24日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：

郑尚钦



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 

陈崑



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 刘城
刘城



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 

曾宪云



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 廖晓

廖晓



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

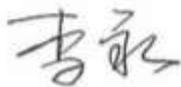
董事（签字）：
曾祥林



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



李永

成都城建投资管理集团有限责任公司



2022年10月25日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



张俊涛

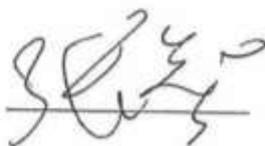
成都城建投资管理集团有限责任公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



张智

成都城建投资管理集团有限责任公司



2022年 10 月 25 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）： 杨从善
杨从善



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：

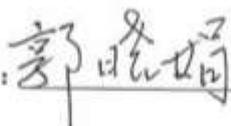

单怀冬

成都城建投资管理集团有限责任公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

郭晓娟

成都城建投资管理集团有限责任公司

2022 年 10 月 27 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）： 袁媛

袁媛

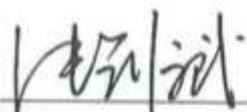
成都城建投资管理集团有限责任公司

2022年10月10日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：
张剑斌

成都城建投资管理集团有限责任公司

2022年10月25日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



张天劲

成都城建投资管理集团有限责任公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



郭强

成都城建投资管理集团有限责任公司

2022年10月25日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）： 杨杰

杨杰



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



高竑

成都城建投资管理集团有限责任公司

2022 年 10 月 24 日



主承销商声明

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

项目负责人（签字）：刘国平
刘国平

法定代表人或授权代表（签字）：刘乃生
刘乃生



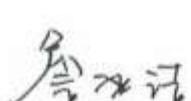
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

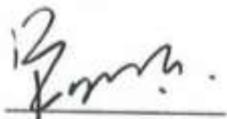
经办律师（签字）：


曹昊辰


易昕


詹冰洁

律师事务所负责人（签字）：


卢晓东

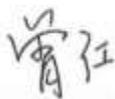


2022 年 0 月 1 日

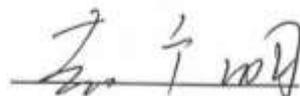
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读成都城建投资管理集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

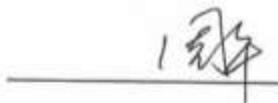
经办注册会计师（签字）：



【曾红】

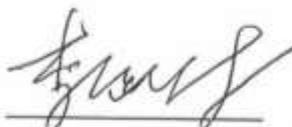


【袁广明】



【周平】

会计师事务所负责人（签字）：



【李武林】

四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 10 月 25 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时信息披露义务人应当按照约定的方式披露信息。

名称：成都城建投资管理集团有限责任公司

住所：成都市金牛区金周路 589 号

法定代表人：郑尚钦

联系人：杨馨鑫

联系地址：成都市金牛区金周路 589 号

电话号码：028-68814968

传真号码：028-68814971

邮政编码：610037

牵头主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘国平、黄泽轩、刘乃嘉、孙凌然、韩通

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话号码：010-851-59392

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010