

A 类央企信托·HY28 号集合资金信托计划
尽职调查报告

(报告完成日期：2023 年 3 月)

经办业务部门：XX部

声明与保证

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

经办信托经理签字：

2023年3月

部门/团队负责人签字：

2023年3月

报告摘要

一、项目简要

我部拟设立“A 类央企信托·HY28 号集合资金信托计划”，信托规模不超过 3 亿元，信托期限为 2 年（固定到期日：2025 年 6 月 26 日）。信托资金将投向成都市青白江区 GT 有限公司（以下简称“青白江 GT”或“融资人”）发行的成都市青白江区 GT 有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第 N 期，N 代表一、二、三···），公司债券用于偿还青白江 GT 及子公司成都 KLJ 投资发展有限公司的公司债券到期兑付或回售需偿付的债券本金。成都青白江 R0 园区运营管理有限公司（下称“R0 公司”）在债券层面提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二、风险控制措施

- 成都青白江 R0 园区运营管理有限公司（下称“R0 公司”）在债券层面提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
- 所有交易端合同均办理签约公证。

三、收益分析

本信托计划为主动管理类集合信托，以 3 亿元为基数，期限为 2 年（固定到期日 2025 年 6 月 26 日）。

目录

一、信托要素和尽调介绍.....	1
二、交易结构和操作流程.....	3
(一) 信托方案.....	3
三、地区基本情况介绍.....	5
(一) 成都市基本情况.....	5
(二) 青白江区基本情况.....	14
四、债券的基本情况 & 发行条款.....	20
五、交易对手介绍.....	22
(一) 公司概况.....	22
(二) 股权结构和公司治理.....	22
(三) 经营情况.....	26
2021 年末融资人房地产板块预售情况.....	36
(四) 财务状况.....	40
(一) 资产结构分析.....	45
表：融资人近两年及一期末无形资产明细.....	58
(二) 负债结构分析.....	59
(三) 盈利能力分析.....	66
表：融资人近两年一期期间费用情况.....	67
(四) 现金流量分析.....	68
(五) 负债及对外担保情况.....	70
(六) 信用查询情况.....	83
(七) 诉讼情况.....	83
六、担保人介绍.....	85
(一) 公司概况.....	85
(二) 股权结构和公司治理.....	86
一、决定公司的经营方针和投资计划;.....	86
三、审议批准董事会的报告, 监事会或监事的报告;.....	87
2、董事会.....	87
七、决定公司内部管理机构的设置:.....	87
3、总经理.....	88
4、监事会.....	88
一、检查公司财务;.....	88
四、向股东提出提案;.....	88
六、公司章程规定的其他职权。.....	88
(三) 经营情况.....	89
(四) 财务状况.....	91
(一) RO 公司主要财务数据及财务指标.....	95
(二) 资产结构分析.....	96
2022 年 9 月末其他非流动资产明细表.....	104
(三) 负债结构分析.....	105
(五) 偿债能力分析.....	114
(六) 盈利能力分析.....	114
(八) 现金流量情况分析.....	116
(五) 负债情况及对外担保情况.....	117
(一) 有息债务的余额、期限结构及担保结构.....	117
(二) 有息债务明细.....	118
(六) 信用情况.....	125
(七) 诉讼情况.....	125

七、资金用途及还款分析	127
(一) 资金用途	127
(二) 还款来源分析	127
(三) 投资者保护机制	128
一、融资人偿债保障措施承诺	128
二、救济措施	129
八、投后管理方案	130
2、估值程序集账务核对	130
3、债券交易	130
九、风险揭示及防范对策	131
(一) 风险揭示	131
(二) 风险防范措施	132
(三) 风险处置预案	133
十、可行性结论	134
(一) 债券融资人偿债能力较强	134
(二) 担保人担保能力雄厚	134

一、信托要素和尽调介绍

1、信托要素

信托项目名称	A类央企信托·HY28号集合资金信托计划
信托资金用途	信托资金将投向成都市青白江区GT有限公司发行的成都市青白江区GT有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第N期,N代表一、二、三···），公司债券用于偿还青白江GT及子公司成都KLJ投资发展有限公司的公司债券到期兑付或回售需偿付的债券本金。
信托规模	不超过3亿元
信托期限	2年
项目来源	自主开发
资金安排	合格投资者认购
交易对手	成都市青白江区GT有限公司（A类）
担保人（债券）	成都青白江RO园区运营管理有限公司（A类）
风控措施	1、成都青白江RO园区运营管理有限公司（下称“RO公司”）在债券层面提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 2、所有交易端合同均办理签约公证。
成立条件	（1）受托人募集的信托资金达到本合同约定的信托计划的最低募集规模。 （2）受托人与保管人已经签署《保管协议》。 （3）交易合同签署完成，且办理完毕签约公证。 （4）取得担保人出具的股东会决议。
信保基金缴纳	由交易对手缴纳，于信托成立后至每季度末月我司向协会缴纳前一日期间一次性或者分期支付
增值税的承担方式	由信托财产承担
合同公证安排	本信托计划项下交易合同进行签约公证

是否签订信托计划的代销协议	是	是否关联交易	否
是否异地推介	是	是否创新业务	否

2、尽调工作介绍

我部遵循双人调查、实地查看、真实反映的原则，对信托计划项下的认购标的、增信措施、融资人及担保人等进行尽职调查，完成交易模式和交易结构的设计，并经分析整理后形成尽职调查报告。

✧ 调查对象：融资人成都市青白江区 GT 有限公司，担保人成都青白江 RO 园区运营管理有限公司。

✧ 调查时间、调查地点、调查方法：

(1) 项目组于 2023 年 2 月与融资人成都市青白江区 GT 有限公司尽调，与青白江 GT 融资部负责人王力、融资专员朱山羊进行交流，了解融资人经营情况、发展规划、业务情况、财务情况、融资情况、诉讼情况等，并收集相关授信融资人所需材料，了解成都市青白江区的平台发展情况。

(2) 项目组于 2023 年 2 月与担保人成都青白江 RO 园区运营管理有限公司，与担保人融资部副部长了解担保人经营情况、发展规划、业务情况、财务情况、融资情况、诉讼情况、担保意愿等，并收集相关授信担保人所需材料，了解成都市青白江区的平台发展情况。

二、交易结构和操作流程

（一）信托方案

1、信托资金投入

我司设立“A 类央企信托·HY28 号集合资金信托计划”，募集资金不超过 3 亿元。信托期限 2 年，可分期发行。信托资金将投向成都市青白江区 GT 有限公司发行的成都市青白江区 GT 有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），公司债券用于偿还青白江 GT 及子公司成都 KLJ 投资发展有限公司的公司债券到期兑付或回售需偿付的债券本金。（借新还旧）。成都青白江 R0 园区运营管理有限公司在债券层面提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2、信托资金的退出

（1）信托计划退出的第一还款来源为债券融资人成都市青白江区 GT 有限公司还本付息，成都市青白江区 GT 有限公司的可支配收入。

（2）信托计划退出的第二还款来源为担保人成都青白江 R0 园区运营管理有限公司提供差额补足义务，成都青白江 R0 园区运营管理有限公司的可支配收入。

3、后续管理

（1）关注成都市青白江区 GT 有限公司和成都青白江 R0 园区运营管理有限公司的财务状况、资金用款情况、付款情况。

（2）及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。

（3）本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

（二）交易结构图

（三）操作流程

1、A 类央企信托设立并发行本信托计划，向合格投资人募集信托资金不超过人民币 3 亿元（以实际募集金额为准），并签署《信托合同》。

2、A 类央企信托与成都市青白江区 GT 有限公司签署《私募债券认购协议》。

3、A 类央企信托与保管银行签订《保管协议》。

其中，交易合同均需办理签约公证。

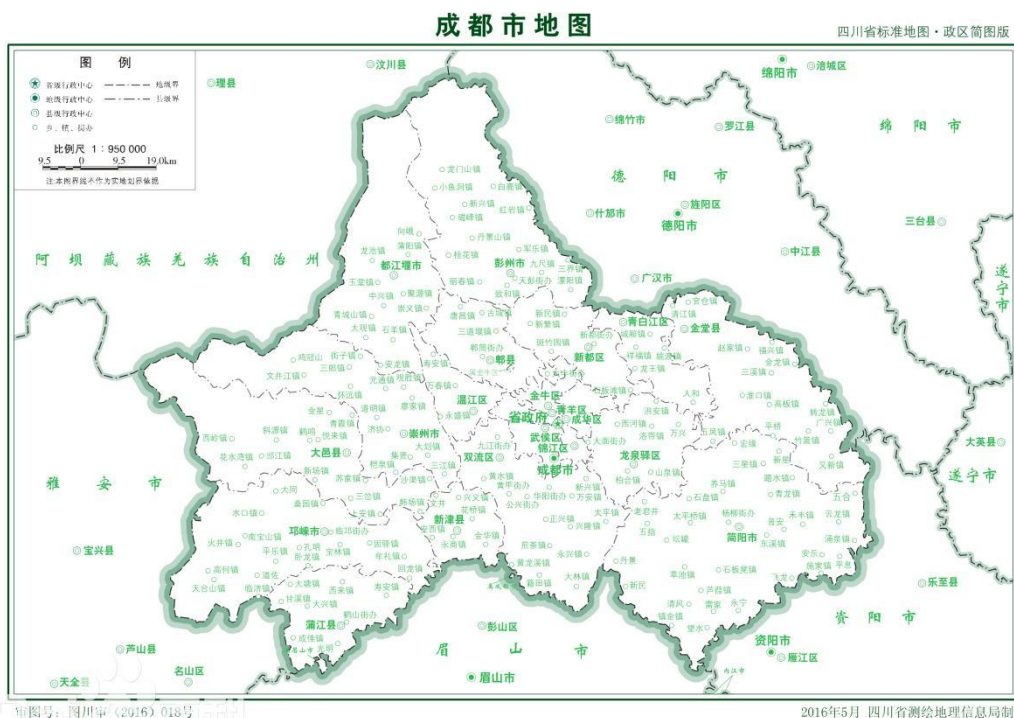
三、地区基本情况介绍

(一) 成都市基本情况

1、成都市概况

成都市，简称“蓉”，别称蓉城、锦城，四川省辖地级市，省会、副省级市、超大城市、国家中心城市、国家历史文化名城、世界美食之都。地处中国西南地区、四川盆地西部、成都平原腹地，属亚热带季风性湿润气候；截至 2021 年底，全市下辖 12 个市辖区、3 个县、代管 5 个县级市，总面积 14335 平方千米，截至 2021 年底，常住人口 2119.2 万人。

成都市是国务院批复确定的国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽、西部地区重要的中心城市，重要的电子信息产业基地；成渝地区双城经济圈核心城市，区域经济中心、科技中心、世界文化名城和国际门户枢纽，西南地区的科技中心、商贸中心、金融中心和交通、通信枢纽，长江经济带核心城市、中国人民解放军西部战区机关驻地，截至 2021 年底，拥有国家级创新平台 130 家、国家企业技术中心 54 家，世界 500 强企业落户 312 家。2022 年，成都市实现地区生产总值 20817.5 亿元，按可比价格计算，增长 2.8%。



成都市位于四川省中部，地处四川盆地西部，青藏高原东缘，东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤；地理位置介于东经 102° 54' ~104° 53' 、北纬 30° 05' ~31° 26' 之间。2016 年，全市土地面积为 14335 平方千米，市区面积为 4241.81 平方千米，其中建成区面积 931.58 平方千米。截至 2021 年，成都市辖 12 个市辖区、5 个县级市、3 个县，另有 3 个城市功能区，共 161 个街道、100 个镇；市人民政府驻武侯区锦悦西路 2 号。



成都市土地类型多样。按地貌类型可分为平原、丘陵和山地；按土壤类型可分为水稻土、潮土、紫色土、黄壤、黄棕壤等 11 类；按土地利用现状类型可分为耕地、园林地、牧草地等 8 类；平原面积比重大，达 4971.4 平方千米，占全市土地总面积的 40.1%，远远高于全国占 12%和四川省占 2.54%的水平；丘陵面积占 27.6%，山地面积占 32.3%；土地垦殖指数高。土地肥沃，土层深厚，气候温和，灌溉方便，可利用面积的比重可达 94.2%，全市平均土地垦殖指数达 38.22%，其中平原地区高达 60%以上，远远高于全国 10.4%和四川省 11.5%的水平。

成都市降水丰沛，年均水资源总量为 304.72 亿立方米，其中地下水 31.58 亿立方米，过境水 184.17 亿立方米，基本上能满足成都市人民生活和生产建设用水的需要。成都市有岷江、沱江等 12 条干流及几十条支流，河流纵横，沟渠交错，河网密度高达 1.22 千米/平方千米；加上驰名中外的都江堰水利工程，库、塘、堰、渠星罗棋布。2004 年有效灌溉面积达 34.5 万公顷；全市水能资源理论蕴藏量为 161.5 万千瓦。成都地处岷江流域中游，河水主要由大气降水、地下潜流和融雪组成，在流入成都平原之前，河道主要在高山峡谷之间，受人为污染极小，因而水质格外优良，绝大部分指标都符合国家地面水二级标准的要求。

成都市地处亚热带湿润地区，地形地貌复杂，自然生态环境多样，生物资源十分丰富。据初步统计，仅动、植物资源就有 11 纲、200 科、764 属、3000 余种。其中，种子植物 2682 种，特有和珍稀植物有银杏、珙桐、黄心树、香果树等；主要脊椎动物 237 种，国家重点保护珍稀动物有大熊猫、小熊猫、金丝猴、牛羚等；中药材 860 多种，川芎、川郁金、乌梅、黄连等蜚声中外。

成都市矿产资源较为丰富，种类繁多，分布相对集中，共生矿多。已探明的有铁、钛、钒、铜、铅、锌、铝、金、银、锶、稀土等金属矿产以及钙芒硝、蛇纹石、石膏、方解石、石灰石、大理石、煤、天然气等非金属矿产资源 60 多种。全市有大小矿产地 400 余处，多数矿产资源分布相对集中。煤炭探明储量 1.46 亿吨，主要集中在西部边沿山区的彭州、都江堰、崇州和大邑；天然气探明储量 16.77 亿立方米，远景储量为 42.21 亿立方米，主要集中于蒲江、邛崃、大邑、都江堰和金堂一带；钙芒硝储量全国第一，高达 98.62 亿吨，主要集中于新津和双流；多种金属矿产资源则相对集中于彭州。

2021 年，成都市旅客周转量 831.1 亿人公里，增长 8.7%。其中，铁路旅客周转量 59.4 亿人公里，增长 26.9%；公路旅客周转量 50.4 亿人公里，下降 16.0%；航空旅客周转量 721.3 亿人公里，增长 9.7%。全年货物周转量 497.1 亿吨公里，增长 9.7%。其中，铁路运输货物周转量 102.4 亿吨公里，增长 5.6%；公路运输货物周转量 377.3 亿吨公里，增长 10.9%；航空运输货物周转量 17.4 亿吨公里，增长 10.4%。

2、成都市经济实力

近年来，成都市经济保持较快发展，经济实力很强。2022 年，成都市地区生产总值在四川省下辖的 21 个地级市中排名第 1 位。

2022 年四川省各地级市经济发展情况

	地区	2022	2021	增量	
1	成都市	20817.5	19917	900.5	4.52%
2	自贡市	1638.42	1601.31	37.11	2.32%
3	攀枝花市	1220.52	1133.95	86.57	7.63%
4	泸州市	2601.52	2406.1	195.42	8.12%
5	德阳市	2816.87	2656.56	160.31	6.03%
6	绵阳市	3626.94	3350.29	276.65	8.26%
7	广元市	1139.78	1116.25	23.53	2.11%
8	遂宁市	1614.47	1519.87	94.6	6.22%
9	内江市	1656.95	1605.53	51.42	3.20%
10	乐山市	2308.81	2205.15	103.66	4.70%
11	南充市	2685.45	2601.98	83.47	3.21%
12	眉山市	1635.51	1547.87	87.64	5.66%
13	宜宾市	3427.84	3148.08	279.76	8.89%
14	广安市	1425.02	1417.8	7.22	0.51%
15	达州市	2502.72	2351.7	151.02	6.42%
16	雅安市	902.51	840.56	61.95	7.37%
17	巴中市	765.01	742.51	22.5	3.03%
18	资阳市	948.16	890.5	57.66	6.48%
19	阿坝藏族羌族自治州	462.51	449.63	12.88	2.86%
20	甘孜藏族自治州	471.94	447.04	24.9	5.57%
21	凉山彝族自治州	2081.36	1901.18	180.18	9.48%

根据《2021 年成都市国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值（GDP）19917.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.6%。其中，第一产业增加值 582.8 亿元，增长 4.8%；第二产业增加值 6114.3 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 13219.9 亿元，增长 9.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 2.0%、28.6%和 69.4%。三次产业结构为 2.9 : 30.7 : 66.4。按常住人口计算，人均地区生产总值 94622 元，增长 6.7%。

全年全社会固定资产投资比上年增长 10.0%。分产业看，第一产业投资增长 10.3%；第二产业投资增长 9.8%，其中工业投资增长 9.7%；第三产业投资增长

10.0%。分经济类型看，国有经济投资增长 1.7%；非国有经济投资增长 14.6%。基础设施投资下降 4.1%。重点区域投资较快增长，四川天府新区成都直管区、成都东部新区完成投资分别增长 16.3%、20.0%。

全年规模以上工业增加值比上年增长 11.4%。五大先进制造业合计增长 11.2%，其中电子信息产业增长 20.4%，医药健康产业增长 10.7%，装备制造产业增长 8.0%，绿色健康产业增长 5.9%，新型材料产业下降 3.0%。规模以上高技术制造业增加值增长 18.3%，其中计算机及办公设备制造业、电子及通信设备制造业分别增长 43.1%、10.8%。

全年完成一般公共预算收入 1697.9 亿元，比上年增长 11.7%。其中税收收入完成 1272.9 亿元，增长 12.6%，占一般公共预算收入比重达 75.0%，比上年提高 0.7 个百分点。一般公共预算支出完成 2237.6 亿元，增长 3.6%。税务部门组织税费收入 5288.2 亿元，其中组织税收收入（不含海关代征）3275.9 亿元，增长 12.0%。

2019 年~2021 年成都市财政收入情况

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	1483	1520.4	1697.9
其中：税收收入	1090.8	1130.4	1272.9
非税收入	392.2	390	425
政府性基金收入	1548.1	1891.4	2183.4
上级补助收入	-	-	-
财政收入	-	-	-

3、成都市房地产情况

2022 年，大成都土地供应面积 17196 亩，环比降低 13%；土地成交面积 14819 亩，环比降低 7%；成交地可建面积 2198.25 万平方米，环比降低 17%。

特征一：商品房市场销量下行，土地供应规模及成交量随之收缩，地市热度不及往年。

特征二:成交土地可建面积创近 6 年新低,剔除无偿移交及自持租赁部分后成交土地可建面积环比下降 17%。

特征三:年内土地成交量与商品房成交面积差距缩小,基本维持供求平衡,但近 3 年累计差额仍有 884 万方,反映市场供小于求。



成都 7 个批次集中土拍限定房价水平逐步走高,第七次均价达 26382 元/m²,较首次供地增加 71.5%。地房价比逐渐下降,年度 4 批次地房价比 0.35。一方面因土拍市场趋冷,为刺激企业投资信心,以提高土地房价水平,从而提升企业利润空间;其次为提高企业拿地积极性,优质地块供应逐渐增多,从而抬高限价标准;最后因土地房价定价标准随行就市上涨。



二手房数据情况:

挂牌量:截止 11 月,大成都二手房累计新增挂牌量 256985 套(房次)。年内信贷环境持续宽松,春节后挂牌量提升,531 新政后业主出售积极性更是大增,6 月新增挂牌量高达 4.5 万套,此后每月新增量基本保持在 2 万套。

挂牌价:新政后二手房挂牌价有显著上涨,此后保持平稳。一圈层二手房年度整体挂牌均价 20821 元/m²、中心城区 17464 元/m²、大成都 16447 元/m²。

挂牌面积:挂牌房源面积集中在 80-100m,占比超 3 成。其次是 60-80m 占比 20%。

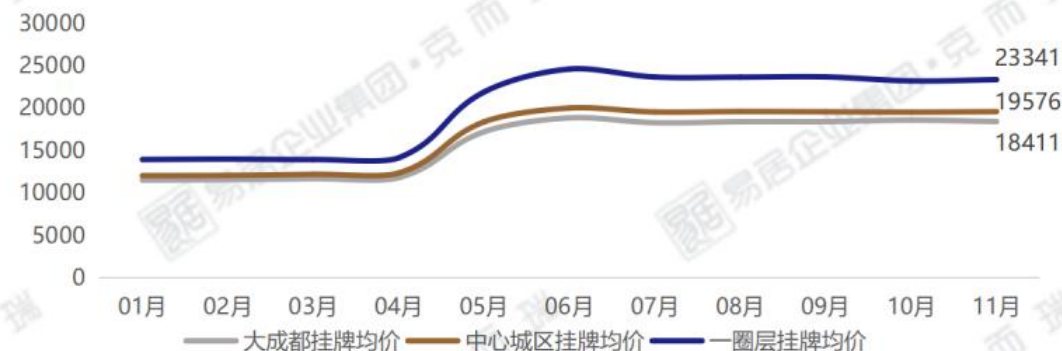
年度表现:因信贷政策宽松、“531 新政”刺激、二手指导价“取消”,新房交付风险意识强化等因素推动,2022 年成都二手房销量居近 3 年高位水平,月均销量超 1 万套,年度销售总量达 14.8 万套,环比上涨 190%;且成交量高于新房(年度新房成交套数 13.9 万套)。

成交面积:年度二手房成交产品套均面积为 94.8 m²,较前两年有持续趋小趋势,反映以刚需置业为主。

2022年成都二手房新增挂牌量走势 (套)



2022年成都各区域维度二手房挂牌均价走势



2022 年大成都商品住宅供应面积 1920 万 m², 环比降低 16.68%;成交面积 1811 万, 环比降低 24.88%;全年供求比 1.06, 供需结构良性。供应方面:年度

供应量下滑，核心原因在于 1. “保交楼”压力下，预售监管趋严，年初预售审批难度大;2, 部分房企资金压力较大，投资建设速度放缓，入市节奏变慢:3 多月受到疫情影响，销售速度放缓，影响新增供应入市。从月度趋势来看，因 21 年底集中放量，2023 年内，2 月春节，3 月疫情等因素叠加，1-4 月供应中低位运行。随着年中冲刺节点和 5 月二次出台调控政策等因素推动，5、6 月供应显著增高，但高温、疫情打乱房企推盘节奏，9、10 月供应再度触底，拉低整体规模。成交方面:全年成交量下超 2 成。规模跌破 2 千万方。核心原因在于 1 成都全年超半数月份受到疫情袭扰，经济形势严峻，收入预期下降，客户置业热情转淡:2 多因素利好二手房市场，如 5 月两次新政、新房市场交付问题频现等，对新房需求造成一定程度分流，另释放出的一部分置换需求又因疫情和收入预期不佳暂搁置购房计划。

图: 2021-2022年大成都商品住宅供销走势

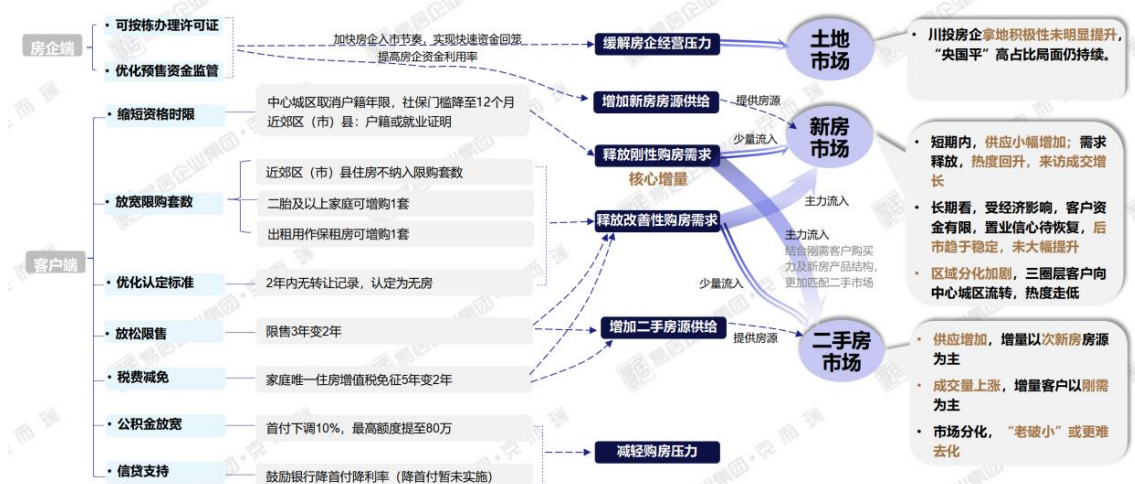


2022 年大成都商品住宅成交均价 17579 元/m²，一圈层成交均价 22758 元/m²，二圈层成交均价 14595 元/m²，三圈层成交均价 8835 元/m² 整体而言，成都商品住宅价格稳中微涨，近年涨幅基本控制在 10%左右。但从区域来看，2022 年区域间价格出现涨跌互现，一圈层优质区域价格小涨，但竞争较为激烈或限价盘成交为主的成华区、武侯区价格出现微跌，二圈层中龙泉、郫都、青白江三区价格下降，主因盘多竞争压力大，营销上有让利。三圈层走量承压，都江堰、邛崃、简阳、金堂价格降幅相对明显。

图：2022年各区域住宅价格



成都市房地产政策： 优化后政策要点：A区可买ABC区，B区可买BC区，C区可买C区、非成都户籍可买C区 A区：高新区南区；B区：天府新区成都直管区、高新区西区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区；C区：成都东部新区、青白江区、新津区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县。

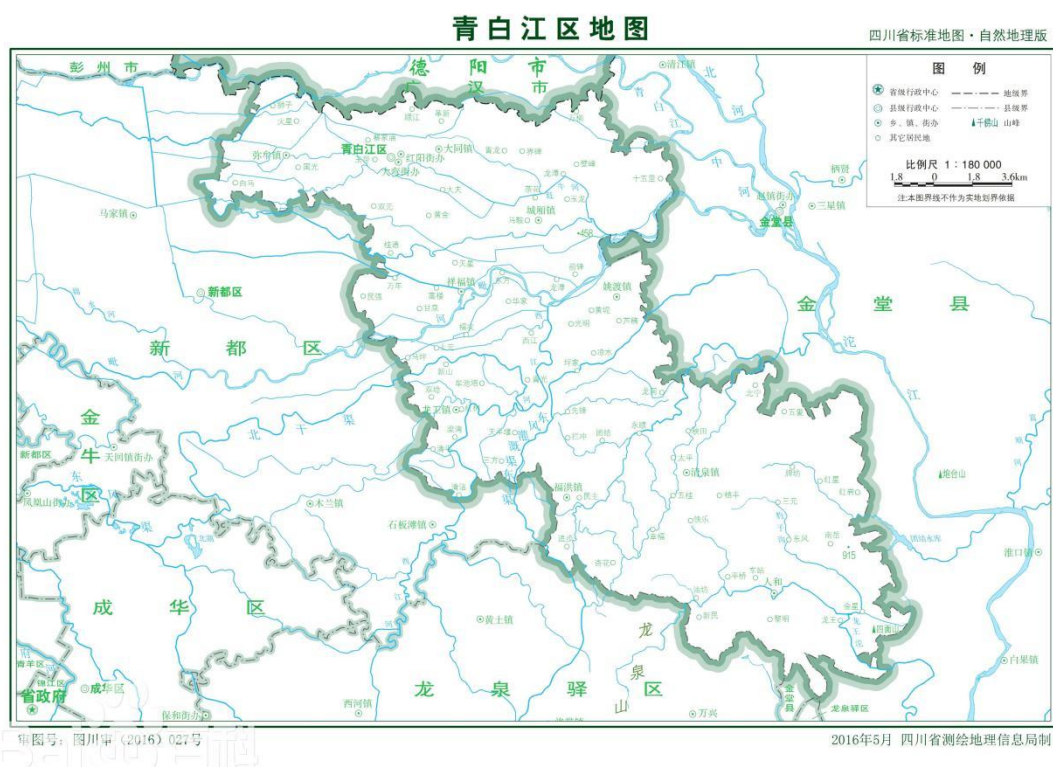


（二）青白江区基本情况

1、青白江区概况

青白江区，隶属于四川省成都市，位于成都市东北部，距成都五城区 25 千米，东邻金堂县、南连龙泉驿区、西接新都区、北与广汉市接壤。介于北纬 $30^{\circ} 39' 33'' - 30^{\circ} 55' 0''$ ，东经 $104^{\circ} 9' 37'' - 104^{\circ} 29' 31''$ 之间，总面积 378.94 平方千米。下辖 2 个街道、5 个镇。截至 2021 年末，青白江区境内公路总里程 956.26 千米，其中高级等级公路 160.76 千米。2021 年，青白江区实现交通运输、仓储和邮政业增加值 139.65 亿元，比上年增长 7.2%。

截至 2021 年末，青白江区常住人口 50.11 万人。2021 年，青白江区实现地区生产总值（GDP）620.16 亿元，其中，第一产业增加值 15.67 亿元，第二产业增加值 188.21 亿元，第三产业增加值 416.27 亿元，三次产业结构为 2.5: 30.4: 67.1。按常住人口计算，人均地区生产总值 125019 元。



青白江区区位图

2、青白江区经济发展情况

2022 年，青白江区 GDP 在成都市下辖 23 个区县中排名第 13 位，为 650.7 亿元，2022 年一般公共预算收入 45.37 亿元。

地区	2022 年生产总值 (单位:亿元)	2021 年生产总值 (单位:亿元)	增量 (单位:亿元)	名义增速
成都市	20817.5	19916.98	900.52	4.52%
高新区	3015.8	2800.56	215.24	7.69%
龙泉驿区	1545.7	1504.39	41.31	2.75%
金牛区	1499.1	1472.89	26.21	1.78%
青羊区	1496.4	1454.93	41.47	2.85%
武侯区	1372.7	1358.77	13.93	1.03%
成华区	1360.6	1273.27	87.33	6.86%
锦江区	1304.2	1260.64	43.56	3.46%
双流区	1131	1130.56	0.44	0.04%
新都区	1032.6	1000.11	32.49	3.25%
郫都区	751	724.19	26.81	3.70%
温江区	717.1	688.13	28.97	4.21%
天府新区	669	602.98	66.02	10.95%
青白江区	650.7	620.16	30.54	4.92%
彭州市	638.9	601.99	36.91	6.13%
金堂县	602.9	524.38	78.52	14.97%
都江堰市	483.7	484.28	-0.58	-0.12%
简阳市	470.4	469.07	1.33	0.28%
新津区	469.1	444.41	24.69	5.56%
崇州市	461.8	442.59	19.21	4.34%
邛崃市	400.6	386.31	14.29	3.70%
大邑县	329.9	317.41	12.49	3.93%
蒲江县	211.5	203.94	7.56	3.71%
东部新区	202.6	151.02	51.58	34.15%

青白江区 2021 年实现地区生产总值 (GDP)620.16 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.7%。其中，第一产业增加值 15.67 亿元，增长 4.5%;第二产业增加值 188.21 亿元，增长 6.1%;第三产业增加值 416.27 亿元，增长 10.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 1.8 %、21.2%、77.0%。三次产业结构为 2.5:30.4:67.1。按常住人口计算，人均地区生产总值 125019 元，增长 6.8%

青白江区 2021 年完成一般公共预算收入 45.37 亿元，比上年增长 17.7%。其中税收收入完成 28.46 亿元，增长 19.0%，占一般公共预算收入比重达 62.7%，比上年提高 0.7 个百分点。一般公共预算支出完成 76.09 亿元，增长 6.5%。

税务部门组织全口径税费收入 86.71 亿元，其中组织全口径税收收入（不含海关代征）59.12 亿元，同比增长 19.5%。

青白江区 2021 年全社会固定资产投资比上年同比增长 19.1%。分产业看，第一产业投资增长 2.6%；第二产业投资增长 7.8%；第三产业投资增长 26.1%，其中房地产投资下降 4.5%。分领域看，基础设施投资同比下降 5.6%，公共服务投资同比增长 36.1%，工业技改投资同比下降 1.5%。

全年工业增加值 145.43 亿元，比上年增长 8.6%，对经济增长的贡献率为 22.8%。年末全区规模以上工业企业 242 户，全年规模以上工业增加值比上年增长 10.2%。从主要工业产品产量看，小麦粉增长 8.6%，大米下降 15.3%，精制食用植物油下降 1.3%，服装下降 87.7%、氮肥（折合氮 100%）增长 0.6%，合成洗涤剂下降 4.5%，化学纤维下降 52.1%，平板玻璃增长 8.4%，钢化玻璃增长 2.5%，玻璃纤维纱增长 38.5%。钢材增长 16.5%，滚动轴承下降 12.7%，汽车下降 42.4%。全年实现建筑业增加值 43.05 亿元，比上年下降 1.7%。施工总承包和专业承包建筑企业竣工产值同比增长 10.6%。房屋施工面积 1252.07 万平方米，竣工面积 109.82 万平方米。

2021 年规模以上工业企业主要产品产量及其增长速度如下：

产品名称	计量单位	本年绝对数	增速（%）
小麦粉	万吨	37.26	8.6
大米	万吨	1.1	-15.3
精制食用植物油	万吨	3.85	-1.3
服装	万件	9.6	-87.7
氮肥（折合氮	100%）	万吨	15.59
合成洗涤剂	万吨	16.15	-4.5
化学纤维	万吨	2.54	-52.1
平板玻璃	万重量箱	946.96	8.4
钢化玻璃	万平方米	301.74	2.5
玻璃纤维纱	万吨	33.8	38.5
钢材	万吨	98.42	16.5
滚动轴承	万套	61.66	-12.7
汽车	万辆	1.61	-42.4

3、青白江区财政实力和政府债务情况

2021 年青白江区地方一般公共预算收入 45.37 亿元，公共财政质量较高。2021 年青白江区政府性基金收入为 151.66 亿元，同比上升 125.6%。

2019-2021 年青白江区主要财政数据

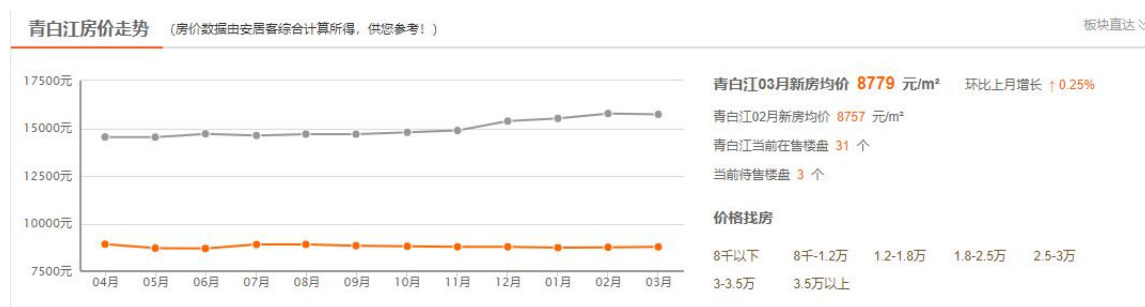
序号	江苏省成都市青白江区	2021 年	2020 年	2019 年
1	一般公共预算收入(亿元)	45.37	38.54	32.28
2	转移性收入(亿元)	22.58	22.64	20.12
3	税收收入(亿元)			
4	政府性基金收入(亿元)	151.66	67.23	48.08
5	国有资本经营收入(亿元)	1.63	1.00	1.10
6	一般公共预算支出(亿元)	76.09	71.46	64.24

2021 年青白江地方政府债务余额 125.61 亿，负债率 20.25%，债务率 71.07%。均处于安全边际范围内。

4、青白江区房地产市场

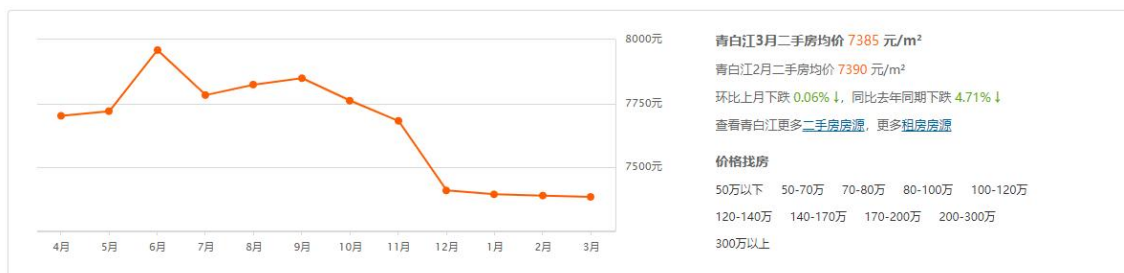
全年房地产开发投资比上年下降 4.5%。商品房销售面积 246.72 万平方米，下降 4.2%，其中住宅销售面积 178.86 万平方米，下降 24.8%。商品房销售额 186.32 亿元，下降 5.1%。其中住宅销售额 160.14 亿元，下降 13.2%。

从安居客网上搜查青白江区的新房市场情况，青白江区在售楼盘 60 个，待售楼盘 34 个，2022 年均价在 8700 元/m² 左右，截至 2023 年 3 月，青白江区新房均价报 8779 元/m²。



青白江区二手房价格整体呈现出波动下降的态势，2023 年 3 月，青白江区二手房均价为 7385 元/m²。

青白江房价走势图



5、青白江平台情况介绍

序号	公司名称	主体评级	总资产(亿元)	资产负债率(%)
1	成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	A 类+	1307.18	64.28
2	成都市青白江区 GT 有限公司	A 类	782.63	67.6
3	成都新开元城市建设投资有限公司	A 类	499.21	61.24
4	成都青白江 RO 园区运营管理有限公司	A 类	438.33	62.54
5	成都市瀚宇投资有限公司	A 类	390.59	63.92
6	成都 KLJ 投资发展有限公司	A 类	216.53	66.55
7	成都市融禾投资发展集团有限公司	A 类	210.59	64.03

青白江区域共有 7 家平台，其中 RO 公司尚未发债，预计 2023 年下半年发行企业债。其余 6 家均有存量债券。

最大平台成都陆港枢纽投资发展集团有限公司为青白江区重点打造的 A 类+平台，目前正处于评级过程中，为控股平台（青白江 GT 及 RO 公司控股股东），无实际业务。

第二大青白江 GT（即本次拟投债券发行人）为第三大平台“成都新开元城市建设投资有限公司”及“成都 KLJ 投资发展有限公司”股东，主要负责青白江区域内基础设施建设及国有资产运营。

第四大平台 RO 公司为第五大公司“成都市瀚宇投资有限公司”控股股东，主要负责 RO 产业园运营及青白江棚户区改造业务。

最后一个平台“成都市融禾投资发展集团有限公司”主要负责区域内农业相关业务。

另青白江区域内设立财务中心管控机制，即由区财政牵头组建财务中心，各平台融资及财务负责人均需加入财务中心，已方便区内及时知悉各平台财务情况，以便安排资金调拨。

四、债券的基本情况及发行条款

债券名称:	成都市青白江区 GT 有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券
企业全称:	成都市青白江区 GT 有限公司
主承销商:	申万宏源证券有限公司
簿记管理人:	申万宏源证券有限公司
受托管理人:	申万宏源证券有限公司
联席主承销商:	第一创业证券承销保荐有限责任公司
存续期管理机构:	世纪证券有限责任公司、五矿证券有限公司
企业待偿还债务融资余额:	截至 2022 年 6 月末, 融资人有息负债总额为 3,505,887.61 万元
交易所获批文号:	上证函(2022)1272 号
获批金额:	15 亿元
期限:	2 年
面值:	人民币 100 元
发行价格确定方式:	本次债券按面值发行
发行方式:	分期发行
托管方式:	由中国证券登记结算有限责任公司进行托管登记
发行对象:	合格投资者
票面利率:	本期债券票面利率为固定利率, 具体利率由融资人和簿记管理人根据市场询价情况和簿记建档结果确定, 在存续期内固定不变。
承销方式:	主承销商余额包销
公告日期:	2023 年【】月【】日
发行日期:	2023 年【】月【】日
起息日期:	2023 年【】月【】日
缴款日:	2023 年【】月【】日
债权债务登记日:	2023 年【】月【】日
上市流通日:	2023 年【】月【】日

付息日:	本期债券采用单利计息, 付息频率为按年付息					
兑付价格:	按面值人民币 100 元兑付					
兑付方式:	本次债券采用单利计息, 付息频率为按年付息。本次债券到期一次性偿还本金。					
兑付日期:	本期债券的兑付日期为 2026 年【】月【】日。					
偿付顺序:	本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于融资人普通债务。					
计息天数:	闰年为 366 天, 平年为 365 天					
信用评级机构及信用评级结果:	序号	评级日期	信用评级	评级类型	评级展望	评级机构
	1	2022 年 7 月 28 日	A 类	主体信用评级	稳定	大公国际
担保情况及其他增信措施:	本期债券由成都青白江 RO 园区运营管理有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保					
登记和托管机构:	由中国证券登记结算有限责任公司进行托管登记					
交易场所	上海证券交易所					

五、交易对手介绍

本次融资的交易对手为成都市青白江区 GT 有限公司(以下或称“青白江 GT”)。

(一) 公司概况

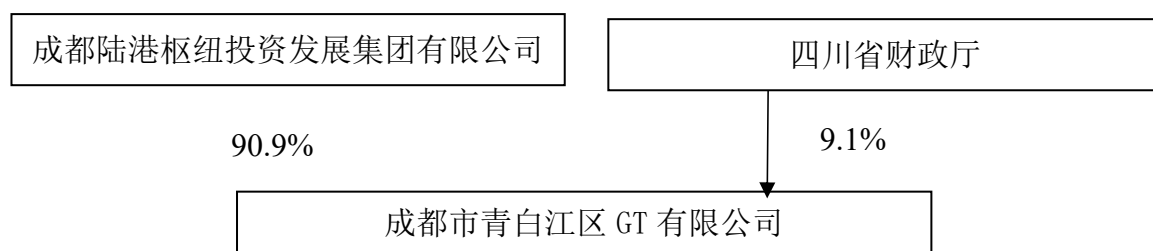
注册名称	成都市青白江区GT有限公司
法定代表人	张崇义
注册资本	143,514.00万元
实缴资本	143,514.00万元
设立(工商注册)日期	2000年3月27日
统一社会信用代码	91510113727435662C
住所(注册地)	成都市青白江区华金大道二段562号1栋4层(巨人树大厦四楼)
邮政编码	610130
所属行业	商业服务业
经营范围	国有资产产权交易、收益；房地产开发、经营；市政公用工程；地基与基础工程；机械设备、房屋租赁服务；物业管理服务；住房租赁经营；酒店管理服务；停车服务；汽车租赁服务；房屋建筑工程设计、施工；土石方工程施工；建筑劳务分包；测绘服务；提供驾驶员劳务服务；殡葬礼仪服务；投资经营、投资信息咨询、商务信息咨询服务、投融资管理(不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动)；财政信用；旅游项目开发、经营及管理；土地整理服务；货物及技术进出口业务(不含限制类)；销售：建材、丧葬用品；销售汽车及零配件；其他无需审批或许可的合法项目(以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(二) 股权结构和公司治理

1、股权结构

截至目前，青白江 GT 注册资本为 143,514.00 万人民币，股东为成都陆港枢纽投资发展集团有限公司持股 90.90%，四川省财政厅持股 9.10%，实际控制人为成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局。。

股东名称	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
成都陆港枢纽 投资发展集团 有限公司	130,454.00	130,454.00	货币出资	90.90
四川省财政厅	13,060.00	13,060.00		9.10
合计	143,514.00	143,514.00	-	100.00



2、公司治理

1、治理结构

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

(1) 股东

成都陆港枢纽投资发展集团有限公司按照《公司法》和《公司章程》的规定行使以下权力：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告或监事会的报告；
- 4) 审议批准公司年度财务预、决算方案以及利润分配、弥补亏损方案；
- 5) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
- 6) 对公司的分立、合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 7) 修改公司的章程；

- 8) 对发行公司债券作出决定;
- 9) 公司章程规定的其他职权。

(2) 董事会

《公司章程》规定，公司依法设立董事会，董事会是公司的执行机构。公司董事会由 7 名董事组成，其中，股东董事由股东委派产生，共 6 名，职工董事由职工代表大会、职代会或者其他民主形式民主选举，共 1 名。董事任期为三年，可以连选连任。董事长为公司法定代表人，由公司三分之二以上的董事选举产生。董事会会议由董事长召集和主持，董事长因特殊原因不能履行职务或不履行职务时，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。三分之一以上董事可以提议召开董事会会议，并应当于会议召开十日以前通知全体董事，董事会会议决议实行一人一票。同时，董事会对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事在会议记录上签名。

董事会对股东负责，行使下列权利：

- 1) 负责向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司年度财务预、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
- 7) 决定公司内部管理机构的设置；
- 8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 9) 制定公司的基本管理制度；
- 10) 公司章程规定的其他职权。

(3) 监事会

根据《公司章程》及《公司法》的相关规定，公司设监事会，是公司的监督机构。其成员由股东任命产生，监事会由5名监事组成，其中股东代表3名，公司职工代表2名。职工监事由职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生，监事会主席由公司监事过半数选举产生。

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

监事可以列席董事会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

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

监事会行使下列职权：

- 1) 检查公司的财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；在董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；
- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6) 公司章程规定的其他职权。

(4) 高级管理层

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

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置的方案;
- 4) 拟订公司基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 8) 董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

(三) 经营情况

1、融资人主要业务经营情况

最近两年，融资人实现营业收入分别为 334,796.92 万元、345,086.64 万元和 127,886.39 万元，融资人主营业务收入分别为 326,574.39 万元、343,210.72 万元和 127,705.79 万元，主营业务收入占营业收入的比重分别为 97.54%和 99.46%和 99.86%。从主营业务收入构成来看，融资人主营业务收入主要来自委托代建业务收入、工程业务收入、房地产开发业务收入、房屋出租及物业管理业务收入和检测服务业务收入等。

最近两年，融资人主营业务收入、主营业务成本、毛利润及毛利率情况如下表所示：

表：最近两年一期融资人主营业务收入情况

单位：万元、%

行业	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
委托代建项目	103,048.14	80.58	206,076.47	60.04	230,691.25	70.64
工程收入	12,489.36	9.77	76,228.29	22.21	46,534.05	14.25
房地产开发收入	0.00	0.00	34,338.11	10.00	30,550.96	9.35
房屋出租收入及物业管理收入	10,105.94	7.90	9,323.99	2.72	12,375.04	3.79
检测服务收入	1,132.47	0.89	3,544.41	1.03	1,734.78	0.53

公交客运收入	929.87	0.73	1,761.68	0.51	1,572.59	0.48
其他业务收入	180.60	0.14	11,937.76	3.48	3,115.73	0.95
合计	127,886.39	100.00	343,210.72	100.00	326,574.39	100.00

表：最近两年融资人主营业务成本情况

单位：万元、%

主营业务板块	2022年1-6月		2021年		2020年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
委托代建项目	71,649.88	77.75	139,569.67	57.15	167,092.88	67.46
工程收入	9,374.78	10.17	53,696.54	21.99	39,319.47	15.87
房地产开发收入	0.00	0.00	27,276.93	11.17	25,893.68	10.45
房屋出租收入及物业管理收入	6,979.72	7.57	4,610.80	1.89	4,453.69	1.80
检测服务收入	607.38	0.66	224.82	0.09	86.69	0.04
公交客运收入	3,388.44	3.68	6,392.51	2.62	6,733.36	2.72
其他业务收入	148.98	0.16	12,447.66	5.10	4,104.90	1.66
合计	92,149.19	100.00	244,218.94	100.00	247,684.66	100.00

表：最近两年融资人主营业务毛利润情况

单位：万元、%

行业	2022年1-6月		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建项目	31,398.26	87.86	66,506.80	67.18	63,598.37	80.62
工程收入	3,114.58	8.72	22,531.75	22.76	7,214.58	9.15
房地产开发收入	0.00	0.00	7,061.18	7.13	4,657.29	5.90
房屋出租收入及物业管理收入	3,126.23	8.75	4,713.20	4.76	7,921.34	10.04
检测服务收入	525.09	1.47	3,319.59	3.35	1,648.08	2.09
公交客运收入	-2,458.57	-6.88	-4,630.83	-4.68	-5,160.77	-6.54
其他业务收入	31.62	0.09	-509.90	-0.52	-989.17	-1.25
合计	35,737.20	100.00	98,991.79	100.00	78,889.73	100.00

表：最近两年融资人主营业务毛利率情况

单位：%

行业	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度
委托代建项目	30.47	32.27	27.57
工程收入	24.94	29.56	15.50
房地产开发收入	-	20.56	15.24
房屋出租收入及物业管理收入	30.93	50.55	64.01
检测服务收入	46.37	93.66	95.00
公交客运收入	-264.40	-262.86	-328.17
其他业务收入	17.51	-4.27	-31.75
合计	27.94	28.84	24.16

融资人委托代建业务的毛利率分别为 27.57%、32.27%和 30.47%，报告期内融资人委托代建项目毛利率有所提升，主要是由于在报告期末确认收入的大同镇安置房等安置房建设项目，安置房项目确认收入在委托代建业务中占比有所提升，而安置房毛利率相对较高，导致委托代建业务板块毛利率有所提升。融资人工程收入因县乡公路大中修及提升改造工程、砂石加工厂等确认收入和前期旧城改造工程项目搬迁补偿款到账导致毛利率有所提升。融资人其他业务毛利率整体较为稳定。

表：最近两年融资人委托代建业务情况

单位：万元

	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	103,048.14	206,076.47	230,691.25
营业成本	71,649.88	139,569.67	167,092.88
毛利润	31,398.26	66,506.80	63,598.37
毛利率	30.47%	32.27%	27.57%

融资人委托代建业务主要包括一般基础设施建设项目代建，安置房建设项目代建及代建管理，这三种业务类型毛利率各不相同。其中一般基础设施建设项目代建毛利率为 10%，安置房建设项目代建毛利率为 45%，代建管理毛利率为 100%。

报告期内，融资人毛利率较高的安置房建设项目及代建管理的占比相对有所升高，导致融资人委托代建业务毛利率逐渐提升。

融资人的委托代建项目签订了相应协议，按协议约定，在项目竣工决算后分期回款。截至目前，融资人已完工项目已在项目竣工决算后分期实现一定的回款，未发现实际回款与协议约定不一致的情形。

截至目前，融资人委托代建项目中的拟建项目主要为拟建一般基础设施项目，该部分拟建项目已签订代建协议；融资人无拟建安置房项目。

2019年，融资人委托代建委托方由成都市青白江区人民政府变更为成都市江城投资有限公司，文件依据为成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局出具的《成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局关于由成都市江城投资有限公司作为项目建设单位签订委托代建协议的函》。根据此文件，为加强资产管理，成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局同意由成都市江城投资有限公司作为项目建设单位统一管理和核算各建设项目资产，并与代建方签订代建协议。至此，融资人与成都市江城投资有限公司签署了代建协议，委托代建业务由成都市江城投资有限公司作为委托方。

此次委托代建业务委托方的变更并不影响融资人委托代建业务的开展，融资人各项委托代建项目均正常进行。委托方仍按照委托代建协议的约定，在项目竣工后分期付款。综上所述，本次委托代建业务委托方变更不影响融资人对本期债券的偿付能力。

（1）主营业务收入

最近两年一期，融资人实现主营业务收入分别为326,574.39万元、343,210.72万元和127,705.79万元。

2020年主营业务收入较2019年下降15.72%，主要系委托代建项目收入确认进度影响，收入下降23.43%、工程业务收入下降36.96%所致。2021年主营业务收入较2020年上升5.09%，主要系工程业务收入规模增加所致，其中工程业务收入增加63.81%，主要系融资人县乡公路大中修及提升改造工程、砂石加工厂等确认收入和前期旧城改造工程项目搬迁补偿款所致。

融资人的委托代建项目主要来源子公司新开元公司实施的基础设施建设业

务。最近两年一期，融资人的委托代建项目收入分别为230,691.25万元、206,076.47万元和103,048.14万元。

融资人的房屋出租收入及物业管理收入主要来源于融资人商铺、商业综合体、写字楼及停车位的租金收入及其配套物业管理收入。最近两年一期，融资人实现的房屋出租收入及物业管理收入分别为12,375.04万元、9,323.99万元和10,105.94万元。

融资人的工程业务收入主要来源于子公司智汇新城公司的受托搬迁工程收入，最近两年，融资人实现工程业务收入分别为46,534.05万元、76,228.29万元和12,489.36万元。

(2) 主营业务成本

最近两年一期，融资人主营业务成本分别为247,684.66万元、244,218.94万元和92,149.19万元。

2020年主营业务成本较2019年降低17.43%，主要系2020年委托代建项目收入规模降低导致成本相应降低26.37%。2021年主营业务成本较2020年降低1.40%，主要系委托代建项目成本规模降低所致，委托代建业务整体较为稳定，成本下降幅度较少。

(3) 主营业务毛利润

最近两年一期，融资人主营业务毛利润分别为78,889.73万元、98,991.79万元和35,737.20万元。

2020年主营业务毛利润较2019年主营业务毛利润下降了9.85%，主要原因为委托代建项目毛利润下降。2021年主营业务毛利润较2020年上升25.48%，主要系委托代建、工程收入和房地产开发收入毛利润上升所致，其中委托代建项目毛利润上升4.57%，工程业务毛利润上升212.21%，房地产开发业务毛利润上升51.62%。

(4) 毛利率

最近两年一期融资人主营业务毛利率分别为24.16%、28.84%和27.94%。

2020年主营业务毛利率较2019年上升1.57%，主要原因为委托代建项目与工

程业务毛利率上升所致。2021年主营业务毛利率较2020年上升4.68%，主要系委托代建项目毛利率上升4.7%，工程业务毛利率上升14.06%所致。委托代建项目毛利率上升主要系其中毛利率较高的安置房在报告期确认收入占比增加，工程业务毛利率上升主要系融资人县乡公路大中修及提升改造工程、砂石加工厂等确认收入和前期旧城改造工程项目搬迁补偿款到账所致。

2、融资人主营业务模式

报告期内融资人主营业务为委托代建项目、公交客运业务、工程业务、房屋租赁业务等。其中，主营业务收入绝大部分来源于委托代建项目收入，2020-2021年占主营业务收入比例分别为77.76%及60.04%。

在最近一年的融资人各主要营业板块盈利情况中，收入占主营业务收入10%以上、或毛利润占主营业务毛利润10%以上的主营业务板块为委托代建项目、工程业务和房地产开发收入。

(1) 委托代建项目

委托代建项目是公司收入和利润主要来源，业务包括市政基础设施、公共服务设施的投资建设、安置房建设，分为三种模式，分别是委托代建模式、代建管理模式和PPP模式。

1) 委托代建模式

融资人的委托代建项目主要来自子公司新开元公司。随着公司投资建设基础设施项目的陆续竣工结算，近年来公司委托代建项目收入持续增加。2019年，融资人委托代建委托方由成都市青白江区人民政府变更为成都市江城投资有限公司。至此，融资人委托代建收入由成都市江城投资有限公司支付。

A、一般基础设施建设项目

①业务模式

根据成都市青白江区政府与新开元公司 2014 年签署的相关框架协议，新开元公司受成都市青白江区政府的委托，对青白江区市政道路、桥梁、城市绿化、管网设施等项目进行建设。项目资本金由青白江区政府根据项目进度，按照项目总投资额的 20%-30%向融资人分期拨付，该部分资本金用于项目的可行性研究、

环境评测、土地平整和工程支出等，其余部分通过融资人自有资金、银行贷款、发行债券等外部融资方式筹集。新开元公司自主组织建设、投资，工程竣工后经成都市青白江区政府组织交工验收无误后，由新开元公司交付成都市青白江区政府，成都市青白江区政府支付代建项目总价款（包括委托代建项目在建设期发生的所有为完成委托代建项目而付出的费用成本、投资收益，其中，投资收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本的 45% 计算），总价款在委托代建项目竣工并验收合格后进行支付。

2016 年 12 月，青白江区政府与新开元公司签订了《成都市青白江人民政府成都新开元城市建设投资有限公司关于〈投资建设、管理与转让收购协议书〉之补充协议》，协议约定在项目竣工后分期确认收入，进一步明确了项目投资与回确认收入进度，融资人在建项目在项目竣工后 6 年内分期完成收入确认，拟结算金额待实际项目竣工后根据项目实际投资总额确定，保证融资人收益率不低于 10%。这一收益率与前期 45% 左右的毛利率有显著差异，主要原因为融资人及其子公司发展初期，承担的建设项目较少，营业收入整体较少，政府为支持融资人及其子公司的发展，提高了项目的毛利率，增加了融资人及其子公司的收入。随着青白江区的快速发展，对于城市基础设施建设的需求越来越大，融资人及其子公司承担的基建工程项目也越来越多，政府调低了融资人及其子公司代建项目的毛利率。

B、安置房建设项目

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

① 业务模式

为响应国家大力推进保障房建设的号召，融资人旗下新开元公司承担了青白江区内多个安置房建设项目，安置房业务模式与一般基础设施建设业务相同，成都市青白江区人民政府和公司签订了委托代建协议，成都市青白江区人民政府作为委托方，委托公司组织代建，代建完工后由委托方或委托方指定的部门或机构向公司支付代建资金。

项目资本金由青白江区政府根据项目进度，按照项目总投资额的 20%-30%向融资人分期拨付，该部分资本金全额入账，用于项目的拆迁、平整、工程建造支出等，其余部分通过融资人自有资金、银行贷款等外部融资方式筹集。新开元公司自主组织建设、投资，工程竣工后经成都市青白江区政府组织交工验收无误后，由新开元公司交付成都市青白江区政府，成都市青白江区政府支付代建项目总价款（包括委托代建项目在建设期发生的所有为完成委托代建项目而付出的费用成本、投资收益，其中，投资收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本的 45%计算）。每个项目在竣工验收后的具体的回款时间安排由合同双方协商确定，合同一般无确定性规定。青白江区政府自 2012 年以来，一直以此模式对融资人承担保障性安居工程进行支持，未来仍将通过此种形式对融资人承担的保障性安居工程进行支持。

2) 代建管理模式

融资人基础设施建设业务的代建管理模式执行主体为子公司集装箱公司。

代建管理模式下，集装箱公司与成都市青白江区政府签署投资确认书，建设相关款项均按项目投资确认书后附的资金支付计划由区政府安排其财政部门拨付，由集装箱公司转付，集装箱公司不参与项目融资及收益，仅收取代建管理费。

根据青委办发〔2009〕94 号文件《中共成都青白江区委办公室、成都市青白江区人民政府办公室关于进一步加强区属国有公司管理的通知》，融资人可以对代建管理的项目按照项目实施进度收取 5%的管理费，其计算方法为按照当年已投资额的 5%计算，不需另外再签订代建协议。

(2) 工程业务

融资人的工程业务主要来源于子公司智汇新城公司。2020-2021 年，公司分别实现工程业务收入 46,534.05 万元和 76,228.29 万元，近两年呈增长态势，2019 年相较于 2018 年增长了 55,606.56 万元，是由于智汇新城公司于 2019 年与成都市居安达房地产实业总公司签订了《成都市天马企业管理有限公司国有土地上房屋协议搬迁项目委托协议》约定为成都市居安达房地产实业总公司位于成都市青白江区城厢镇下北街 143、145、178 号的房屋及地面其他附属物执行搬迁补偿工作，按照搬迁补偿工作实际成本加固定投资回报率（不超过 20%）确认收入，融

资人于2019年确认73,812.87万元收入，2020年确认收入相较于2019年减少36.96%，主要系2020年新冠肺炎疫情影响了工程结算进度。

(3) 公交客运业务

公交客运业务收入主要来源于子公司公交公司。按照市委、市政府“政府办公交”理念，为加快融入成都中心城区，促进统筹城乡、圈层融合充分满足城乡居民出行和青白江区“双千亿生态产业”发展的需要，融资人子公司新开元公司与成都市公交集团合作出资于2014年4月17日成立成都市青白江巴士公交有限公司，注册资金6,000万元，股份比例为新开元公司、成都市公交集团分别占55%和45%。

近两年，公司分别实现公交客运收入1,572.59万元和1761.68万元，公交客运业务收入小幅下降，且客运毛利润为负的主要原因是该公司的各项管理成本较多而营业收入较少造成的。随着青白江区城乡一体化建设的进一步深化，公交客运将稳定发展，未来也将通过多样化定制公交等服务逐步减少亏损，并进一步成为融资人的主营业务收入来源之一。

(4) 房租业务及物业管理业务

融资人房租业务及物业管理业务收入主要为融资人商铺、商业综合体、写字楼及停车位的租金收入和物业管理收入。

融资人的房屋出租收入及物业管理收入主要来源于融资人商铺、商业综合体、写字楼及停车位的租金收入及其配套物业管理收入。最近两年，融资人实现的房屋出租收入及物业管理收入分别为12,375.04万元和9323.99万元。

最近两年房屋出租及物业管理业务情况

单位：万元

	2021年	2020年
营业收入	9,323.99	12,375.04
营业成本	4,610.8	4,453.69
毛利润	4,713.2	7,921.35
毛利率	50.55%	64.01%

融资人将部分不用的自用房产对外出租，随着出租率的上升融资人的房屋出租收入及物业管理收入逐渐上升。融资人在开展房屋出租及物业管理业务的过程

中,前期提供了出租减免优惠,且承担了物业管理等方面的投资支出和人力成本。随着出租减免优惠政策的退出、出租率的上升,融资人房屋出租收入及物业管理收入进一步上升,而前期已经预先支付了物业管理方面的投资支出,人力成本也未随着收入增长而增长,因而报告期房屋出租及物业管理业务毛利润提升,毛利率持续上升。

融资人稳定持有已出租房屋,房屋出租率保持稳定,故融资人房屋出租收入及物业管理收入具有稳定性及可持续性。融资人未来房屋出租及物业管理业务将持续为融资人带来一定的利润及现金流,能够对本期债券的偿付提供一定的保障。

(5) 检测业务

融资人检测业务收入主要来源于成都市天和城建检测有限公司。该公司从成都市青白江区建设工程质量检测所转制而来,主要负责对建筑工程见证取样和主体结构工程等 2 大类 14 项 68 个参数进行检测,已于 2018 年 9 月取得检验检测机构资质认定证书(证书编号:162301060384)。

近两年,公司分别实现检测业务收入 1,734.78 万元和 3,544.41 万元,成都市天和城建检测有限公司系 2018 年 8 月成立,公司自 2018 年起将其纳入合并范围,自 2019 年开始实现检测业务收入,检测业务已成为融资人主营业务盈利的有益补充。融资人检测业务合法合规。

(6) 房地产开发业务

融资人房地产开发业务主要由子公司智汇新城负责。智汇新城具备房地产开发二级的暂定资质证书(证书编号 510113DK4424711Z),其房地产开发业务遵循市场化运作模式,从前期取得土地、项目设计与建设到销售等各个环节均由融资人自主开发。智汇新城通过招拍挂或股东、政府划入等方式取得土地,并缴纳土地出让金,根据相关规划进行建设,所取得的土地性质全部为出让地;在房屋建造后按照市场价格进行销售。

近两年,公司分别实现房地产开发业务收入 30,550.96 万元和 34,338.11 万元。2021 年融资人房地产业务确认收入 34,338.11 万元,占当期主营业务收入的比重为 10.00%。融资人房地产开发业务分为住宅开发和商业邻里中心建设部

分，主要由融资人子公司智汇新城负责。智汇新城于 2016 年成立，2017 年正式进入房地产开发领域。目前，融资人住宅开发项目主要包括天和睿城、天和悦城、天和绣水岸、天和凤凰郡和天和熙城等，其中天和睿城、天和悦城和天和绣水岸已达到预售状态；商业邻里中心建设项目启动较晚，目前在建有天和同泰、凤凰湖综合服务中心和成都市青白江区社区综合体项目。

2021 年末融资人房地产板块预售情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	预计总投资	已投资	开发面积	项目建设期	已预售金额
1	天和睿城	105,600.00	85,958.53	128,695.35	2018.6-2022.6	59,903.61
2	天和悦城	103,700.00	69,040.83	150,835.24	2018.6-2022.6	57,166.06
3	天和绣水岸	33,000.00	26,403.16	72,200.00	2018.6-2022.6	22,737.44
合计		242,300.00	181,402.52	351,730.59	-	139,807.11

① 房地产开发及土地储备情况

截至 2021 年末，融资人房地产项目均属于在建阶段，无已经完全建成的房地产项目。

截至 2021 年末，融资人主要在建房地产项目情况见下表。

2021 年末融资人主要在建房地产项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目主体	项目名称	建设地点	项目类型	建设期	总投资	已投资	自有资金比例	项目进度	审批文件	未来三年投资计划		
											2022 年	2023 年	2024 年
1	智汇新城	天和睿城	青白江区凤祥大道	商品房	2018/06-2021/06	105,600.00	85,958.53	30%	中后期	川投资备【2018-510113-70-03-249803】FGQB-0063 号	19,641.47	-	-
2		天和悦城	凤凰大道北侧		2018/06-2022/06	103,700.00	69,040.83	30%	中期	川投资备【2018-510113-70-03-253979】FGQB-0080 号	19,659.17	15,000.00	-
3		天和绣水岸	青白江区清泉大道一段		2018/06-2021/06	33,000.00	28,203.16	30%	中后期	川投资备【2017-510113-70-03-239153】FGQB-0051 号	4,796.84	-	-
4		天和熙城	青白江区凤祥大道		2019/09-2023/09	200,000.00	107,298.98	30%	中期	川投资备【2019-510113-47-03-333731】FGQB-0069 号	26,201.02	40,000.00	30,000.00
5		天和凤凰郡	青白江区弥牟镇灯塔村		2019/09-2021/09	45,530.96	39,200.97	30%	中后期	川投资备【2019-510113-47-03-333728】FGQB-0068 号	6,329.99	-	-
6		天和同泰	青白江区大同	邻里	2019/09	7,000.00	4,652.17	30%	中期	川投资备	2,347.83	-	-

序号	项目主体	项目名称	建设地点	项目类型	建设期	总投资	已投资	自有资金比例	项目进度	审批文件	未来三年投资计划		
											2022年	2023年	2024年
			镇北部新城	中心	-2021/09					【2019-510113-47-03-349645】FGQB-0131号			
7		凤凰湖综合服务中心	青白江区便民路6号	邻里中心	2020/02-2024/12	52,650.00	3,665.59	30%	前期	青审批建〔2020〕46号	15,000.00	15,000.00	18,984.41
8		天和西八广场社区综合体项目	青白江区凤凰西八路以西、凤翔大道以北		2020/06-2024/12	59,560.00	4,905.23	30%	前期	川投资备【2020-510113-47-03-512146】FGQB-0540号	15,000.00	20,000.00	10,000.00
合计						607,040.96	342,925.46	-	-	-	108,976.32	90,000.00	58,984.41

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

融资人子公司智汇新城具备房地产开发二级资质，且其在建房房地产项目均已取得相关批文，项目施工建设合法合规。

截至2021年末，融资人无拟建房地产项目。

最近两年，融资人房地产开发业务分别实现收入 30,550.96 万元及 34,338.11 万元。融资人房地产开发业务从 2020 年开始项目销售并实现收入，故 2019 年收入为 0 万元。2021 年，融资人房地产开发业务收入为 34,338.11 万元，较 2020 年增加 3,787.15 万元、增幅 12.40%；原因为融资人年末本年房地产开发业务正常回款结转，确认了本年房地产开发业务收入。

融资人在建项目均位于成都市青白江区，青白江区属于成都市二圈层，市场消化能力较强。2021 年 6 月，国务院批复同意成立国家级经济技术开发区成都国际铁路港经济技术开发区，其大部分面积均位于青白江区内。随着该国家级经济技术开发区的成立，有利于青白江区的经济发展，吸引当地更多人才入驻，带动当地房地产需求。同时，由于成都市主城区实行较为严格的住宅限购政策，而青白江区限购政策相对宽松，也带动了当地的房地产需求。

融资人在建房地产项目市场消化能力较强，预计随着在建项目的消化，将持续为融资人带来一定的利润及现金流，能够对本期债券的偿付提供一定的保障。

2021 年末融资人主要储备地块情况

单位：平方米

序号	位置	土地证编号	面积
1	城厢大东街 113 号地块	川（2019）青白江区不动产权第 0013559 号	31,177.94
		川（2019）青白江区不动产权第 0013562 号	
		川（2019）青白江区不动产权第 0013843 号	
2	华金大道一段 399 号	川（2019）青白江区不动产权第 0019365 号	66,667.00
		川（2019）青白江区不动产权第 0019366 号	
		川（2019）青白江区不动产权第 0019367 号	
		川（2019）青白江区不动产权第 0019368 号	
3	城隍街以北 7 亩地	川（2020）青白江区不动产权第 0000985 号	4,730.89
4	弥牟灯塔村 3 组地块	川（2018）青白江区不动产权第 0031401 号	24,055.00
合计			126,630.83

从土地储备方面来看，融资人根据项目开发情况有计划地增加土地储备，严格控制拿地节奏。截至 2021 年末，融资人土地储备面积为 12.66 万平方米。为响应国家“十三五”规划的号召，融资人谨慎拿地，分期开发，从供给端降低库存，不存在“捂地”、“炒地”等扰乱市场的行为，积极促进市场稳中有秩序地发展。

（四）财务状况

本节内容所涉及的公司财务数据来自于经中兴财光华会计师事务所 2019-2021 年度财务报表，均出具标准无保留审计意见。以及公司 2022 年 1-6 月份未经审计的财务报告。财务数据如下：

资产负债表（单位：万元）

资产负债表(单位:万元,CNY)	2022-09-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	584,607.91	476,602.81	580,183.18	299,748.71
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	363,667.20	386,546.21	319,088.80	398,392.96
应收票据				
应收账款	363,667.20	386,546.21	319,088.80	398,392.96
应收款项融资				
预付款项	229,251.39	139,391.77	54,188.11	109,107.48
其他应收款(合计)	1,481,440.95	1,440,288.45	1,958,960.39	1,781,226.35
应收股利				710.35
应收利息				124.43
其他应收款		1,440,288.45	1,958,960.39	1,780,391.57
买入返售金融资产				
存货	2,734,894.64	2,573,998.99	2,679,953.48	1,721,210.62
其中：消耗性生物资产				
合同资产	320,075.26	229,834.18		
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产	2.05			
待摊费用				
其他流动资产	153,376.41	101,158.67	183,104.42	52,583.03
其他金融类流动资产				
流动资产差额(特殊报表科目)				
流动资产差额(合计平衡项目)				
流动资产合计	5,867,315.82	5,347,821.09	5,775,478.38	4,362,269.15
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以摊余成本计量的金融资产				
债权投资				
其他债权投资	15,932.32	62,319.17		
可供出售金融资产			23,172.84	3,170.79
其他权益工具投资	87,316.89	71,959.59		
持有至到期投资			11,355.00	1,471.20

其他非流动金融资产				
长期应收款				
长期股权投资	31,248.01	23,426.57	9,914.90	3,101.61
投资性房地产	860,353.53	828,114.28	724,789.94	556,115.22
固定资产(合计)	327,453.48	340,477.93	355,053.82	315,502.03
固定资产		340,477.93	355,053.82	315,502.03
固定资产清理				
在建工程(合计)	586,202	533,582.82	309,478.91	75,829.89
在建工程		533,582.82	309,478.91	75,829.89
工程物资				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	582,101.91	612,565.83	654,087.65	601,218.55
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	64,450.54	939.01	158.11	16,045.59
递延所得税资产	790.04	790.04	791.21	791.21
其他非流动资产	4,300.00	4,308.21	18,044.88	6,141.38
非流动资产合计	2,560,148.73	2,478,483.45	2,106,847.25	1,579,387.46
资产总计	8,427,464.55	7,826,304.54	7,882,325.63	5,941,656.61
流动负债:				
短期借款	227,750	141,100.00	115,870.00	61,324.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	175,909.85	164,822.51	198,477.53	197,560.24
应付票据	37,601.32	36,540.73	82,285.05	75,610.54
应付账款	138,308.53	128,281.79	116,192.48	121,949.70
预收款项	20,447.21	16,020.88	79,194.77	75,678.36
合同负债	84,407.22	64,093.12		
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	269.68	456.51	594.80	491.09
应交税费	56,955.99	49,090.06	42,920.16	32,407.27
其他应付款(合计)	1,073,878.82	945,380.31	1,637,090.59	1,324,975.38
应付利息		29,725.21	30,349.97	20,315.51
应付股利				
其他应付款		915,655.10	1,606,740.62	1,304,659.87
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	1,004,920.13	1,342,814.10	943,104.65	774,763.10
预提费用				
递延收益-流动负债				
应付短期债券				
其他流动负债	166,000		100,000.00	
其他金融类流动负债				
流动负债合计	2,810,538.89	2,723,777.50	3,117,252.50	2,467,199.44
非流动负债:				

长期借款	640,599.35	629,317.10	668,576.11	440,068.87
应付债券	935,624.00	730,000.00	674,130.00	550,442.00
租赁负债				
长期应付款(合计)	1,192,874.87	1,063,525.43	836,443.37	466,392.59
长期应付款		825,264.75	767,863.70	446,734.98
专项应付款		238,260.68	68,579.67	19,657.61
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延所得税负债	130,837.81	130,837.94	113,587.22	72,231.44
递延收益-非流动负债	13,067.28	13,068.12	13,076.88	65,778.34
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,913,003.31	2,566,748.59	2,305,813.58	1,594,913.23
负债合计	5,723,542.21	5,290,526.09	5,423,066.08	4,062,112.67
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	143,514.00	123,514.00	93,514.00	83,514.00
其它权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积金	1,751,227.38	1,619,222.67	1,677,260.70	1,318,207.97
减: 库存股				
其它综合收益	364,571.58	364,571.72	316,348.02	193,121.33
专项储备	5.50			
盈余公积金	2,411.90	2,411.90	2,411.90	1,795.64
一般风险准备				
未分配利润	423,969.36	407,502.56	348,054.56	297,465.98
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,685,699.71	2,517,222.84	2,437,589.17	1,894,104.93
少数股东权益	18,222.63	18,555.61	21,670.38	-14,560.99
所有者权益合计	2,703,922.34	2,535,778.45	2,459,259.55	1,879,543.94
负债和所有者权益总计	8,427,464.55	7,826,304.54	7,882,325.63	5,941,656.61

利润表(单位: 万元)

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
报告期	年报	年报	年报	季报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	393,375.50	334,796.92	345,086.64	150,509.86
营业收入	393,375.50	334,796.92	345,086.64	150,509.86
营业总成本	352,396.66	291,357.66	303,518.17	140,576.58
营业成本	307,088.08	249,891.72	245,968.29	105,695.32
税金及附加	4,854.74	3,664.01	3,705.29	1,507.04
销售费用	686.91	3,988.17	2,178.61	583.43
管理费用	17,641.28	18,251.26	20,368.16	13,022.76
研发费用	110.80	162.03	205.83	207.43
财务费用	22,014.86	15,400.46	31,092.00	19,560.61
其中: 利息费用	21,800.73	17,808.40	32,686.92	

减：利息收入	1,236.66	2,746.38	3,670.57	
加：其他收益	10,781.43	13,307.23	10,627.99	4,171.63
投资净收益	641.31	2,073.93	6,708.53	3,181.34
公允价值变动净收益	4,203.74	-616.05	5,548.01	-0.30
资产减值损失	-1.60	-10.66		
信用减值损失			4.66	
资产处置收益	3,911.81	1,585.92	-47.74	1,056.26
营业利润	60,515.52	59,779.65	64,409.92	18,342.21
加：营业外收入	90.47	166.10	522.97	117.40
减：营业外支出	472.60	624.90	584.86	626.52
利润总额	60,133.38	59,320.85	64,348.03	17,833.08
减：所得税	4,151.74	4,403.80	5,073.63	1,699.26
净利润	55,981.65	54,917.05	59,274.40	16,133.82
持续经营净利润	55,981.65	54,917.05	59,274.40	16,133.82
减：少数股东损益	-574.54	-287.78	-173.60	-332.98
归属于母公司所有者的净利润	56,556.18	55,204.82	59,448.00	16,466.80
加：其他综合收益		123,226.69		-0.14
综合收益总额	55,981.65	178,143.74	59,274.40	16,133.68
减：归属于少数股东的综合收益总额	-574.54	-287.78	-173.60	-332.98
归属于母公司普通股股东综合收益总额	56,556.18	178,431.52	59,448.00	16,466.66

现金流量表（单位：万元）

	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
报告期	年报	年报	年报	三季度报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	211,679.29	373,296.76	378,552.81	236,916.14
收到的税费返还		0.03	5,116.36	1,239.29
收到其他与经营活动有关的现金	1,302,746.71	1,301,435.34	3,099,887.27	1,047,502.43
经营活动现金流入小计	1,514,426.00	1,674,732.13	3,483,556.44	1,285,657.87
购买商品、接受劳务支付的现金	409,376.72	719,453.61	484,031.37	222,322.09
支付给职工以及为职工支付的现金	6,639.17	7,215.03	8,270.80	5,572.26
支付的各项税费	25,028.18	9,336.74	5,561.52	8,437.20
支付其他与经营活动有关的现金	847,815.37	983,457.82	2,641,215.18	743,067.61
经营活动现金流出小计	1,288,859.44	1,719,463.21	3,139,078.87	979,399.16
经营活动产生的现金流量净额	225,566.57	-44,731.08	344,477.57	306,258.70
投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金	10,201.44	815.00	1,775.00	52,922.50
取得投资收益收到的现金	1,000.00	2,811.30	4,077.94	3,189.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	557.26	3,745.28	13,047.41	0.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,235.47			
收到其他与投资活动有关的现金	37,884.62	38,848.60	75,316.63	1,899.05
投资活动现金流入小计	51,878.79	46,220.19	94,216.98	58,011.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,209.71	140,404.09	270,551.39	175,010.20
投资支付的现金	3,052.00	23,634.39	273,296.33	18,145.94
支付其他与投资活动有关的现金	96,670.60	191,987.89	17,278.99	238.70
投资活动现金流出小计	203,932.30	356,026.37	561,126.71	193,394.83
投资活动产生的现金流量净额	-152,053.52	-309,806.18	-466,909.74	-135,383.32
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,520.00	10,000.00	187,900.00	20,000.00
取得借款收到的现金	660,307.11	1,586,842.20	784,554.66	1,100,087.36
收到其他与筹资活动有关的现金	751,012.84	593,032.70	17,139.00	20,345.74
发行债券收到的现金			489,755.10	49,880.00
筹资活动现金流入小计	1,413,839.95	2,189,874.90	1,479,348.76	1,190,313.10
偿还债务支付的现金	463,351.47	601,231.97	1,100,125.16	1,038,993.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	152,418.83	404,709.33	251,738.88	189,374.85
支付其他与筹资活动有关的现金	782,718.36	753,951.14	73,885.33	65,430.73
筹资活动现金流出小计	1,398,488.67	1,759,892.44	1,425,749.37	1,293,799.13
筹资活动产生的现金流量净额	15,351.28	429,982.46	53,599.38	-103,486.03
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	88,864.32	75,445.20	-68,832.78	67,389.36
期初现金及现金等价物余额	159,341.01	248,205.33	323,650.53	253,231.58
期末现金及现金等价物余额	248,205.33	323,650.53	254,817.75	320,620.94

主要财务指标

人民币	2022 三季度报	2021 年报	2020 年报
总资产(亿元)	842.75	782.63	788.23
货币资产(亿元)	58.46	47.66	58.02
净资产(亿元)	270.39	253.58	245.93
负债合计(亿元)	572.35	529.05	542.31
资产负债率(%)	67.92	67.60	68.80
净利润(亿元)	1.61	5.93	5.49
营业收入(亿元)	15.05	34.51	33.48
营业利润(亿元)	1.83	6.44	5.98
EBITDA(亿元)	--	11.15	9.12
EBITDA/营业总收入(%)	--	32.32	27.25
主营业务利润率(%)	12.19	18.66	17.86
主营业务收入增长率(%)	0.22	3.07	-14.89
总资产报酬率(%)	0.61	1.19	1.08
净资产回报率(%)	0.84	2.40	2.55
经营活动现金流(亿元)	30.63	34.45	-4.47
投资活动现金流(亿元)	-13.54	-46.69	-30.98
筹资活动现金流(亿元)	-10.35	5.36	43.00
经营性现金流/EBITDA	--	3.09	-0.49
存货周转率	0.04	0.09	0.11
流动比率	2.09	1.96	1.85
速动比率	1.11	1.02	0.99
带息债务(亿元)	280.89	284.32	240.17
净债务(亿元)	222.43	236.66	182.15
获息倍数	1.91	3.22	4.94
EBITDA/带息债务(%)	--	3.92	3.80
短期债务/总债务(%)	49.10	51.48	57.48
带息债务/总投入资本(%)	50.95	52.86	49.41
货币资金/流动负债	0.21	0.17	0.19
货币资金/总债务	0.10	0.09	0.11

(一) 资产结构分析

截至2020年末、2021年末和2022年9月末，融资人总资产分别为7,882,325.63万元、7,826,304.54万元和8,427,464.55万元。2020年末，融资人总资产较上年末增加1,940,669.02万元，较2019年增加32.66%，主要系融资人货币资金、其他应收账款、存货增加所致。2021年末，融资人总资产较2020年末减少56,021.09万元，降幅为0.71%。

截至2020年末、2021年末及2022年9月末，融资人流动资产分别为5,775,478.38万元、5,347,821.09万元和5,867,315.82万元，分别占总资产的73.27%、68.33%和70.14%；非流动资产分别为2,106,847.25万元、2,478,483.45万元和2,560,148.73万元，分别占总资产的26.73%、31.67%和29.86%。融资人资产构成情况如下：

2021年12月31日，融资人总资产较2020年末减少56,021.09万元，降幅为0.71%，其中流动资产5,347,821.09万元，占资产总额的68.33%。非流动资产2,478,483.45万元，占资产总额的31.67%。

融资人资产构成比较稳定，流动资产的构成以存货、其他应收款、应收账款和货币资金为主，非流动资产构成以投资性房地产、无形资产、在建工程、固定资产为主。

1、流动资产

(1) 货币资金

融资人货币资金主要为银行存款和库存现金，融资人货币资金保持稳定。最近两年一期末，融资人货币资金金额分别为580,183.18万元、476,602.81万元和584,607.91万元，占总资产比例分别为7.36%、6.09%和7.68%。

融资人2020年末货币资金较2019年末增加280,434.47万元，增幅为93.56%，主要是由于融资人银行存款持续增加。2021年末较2020年末减少103,580.37万元，降幅为17.85%，主要系其他货币资金减少所致，其他货币资金主要由质押存单构成，其减少主要系解除质押所致。

融资人2019年末受限资金51,543.38万元，其中51,523.80万元系应付票据保证金，19.58万元系定期存单；2020年末受限资金256,532.65万元，应付票据保

证金82,432.65万元。其中账户使用受限174,100.00万元（系银行定期存单）。2021年末受限资金221,785.06万元，其中账户使用受限205,100.00万元（系银行定期存单），应付票据保证金16,685.06万元。

表：最近两年末融资人货币资金情况

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
库存现金	8.32	8.19
银行存款	254,809.43	443,742.34
其他货币资金	221,785.06	136,432.65
合计	476,602.81	580,183.18

(2) 应收账款

融资人应收账款主要系应收代建项目款、租赁款与建材销售款项等。最近两年一期末，融资人应收账款金额分别为319,088.80万元、386,546.21万元和393,232.88万元，占总资产比例分别为4.05%、4.94%和4.68%。

融资人2020年末应收账款较2019年末减少了79,304.16万元，降幅为19.91%，主要系与成都市青白江区财政局的项目结算款减少所致。2021年末融资人应收账款较2020年末增加67,457.42万元，增幅21.14%。融资人应收账款主要来源于青白江区政府单位与国有企业，违约风险较低，款项可回收性较高。

融资人应收账款前五大全部为应收青白江区政府单位或国有企业款项，产生坏账的可能性较低，回款风险较小。其中应收成都市青白江区财政局的款项将于2024年末前回款完毕，其余款项将于2022年末前回款完毕，目前融资人正积极协调部分账龄较长款项的管理及回收工作。

表：截至2020年末融资人应收账款前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄时间	关联关系	占比(%)	形成原因
成都市江城投资有限公司	170,903.94	1年以内、1-2年	非关联方	53.56	回购款
成都市青白江区财政局	90,816.59	2-3年、3年以上	非关联方	28.46	代建工程款

单位名称	账面余额	账龄时间	关联关系	占比(%)	形成原因
成都市居安达房地产实业总公司	40,026.19	1年以内	非关联方	12.54	工程款
成都市青白江区机关事务服务中心	13,157.90	1年以内、1-2年	非关联方	4.12	收房屋租金
成都市青白江区国有资产管理局	4,139.95	1年以内	非关联方	1.3	房租
合计	319,044.56	-	-	99.98	-

表：截至2021年末融资人应收账款前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄时间	关联关系	占比(%)	形成原因
成都市青白江区财政局	152,317.39	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	非关联方	39.40	代建款
成都市居安达房地产实业总公司	133,842.60	1年以内、2-3年	非关联方	34.62	代建工程款
成都市江城投资有限公司	71,168.87	1-2年、2-3年	非关联方	18.41	代建款
成都市青白江区机关事务管理服务中心	19,722.17	1年以内、1-2、2-3年	非关联方	5.10	应收房屋租金
成都市青白江区先进材料产业功能区管理委员会	3,423.90	1年以内	非关联方	0.84	代建款
合计	380,474.94			98.42	

合计	382,667.85	-		97.31	-
-----------	-------------------	---	--	--------------	---

(3) 预付款项

最近两年末，融资人预付款项分别为54,188.11万元、139,391.77万元和207,038.08万元，占总资产比例分别为0.69%、1.78%和2.46%。

2020年末，融资人预付款项较2019年末减少54,919.37万元，主要系与中国核工业二四建设有限公司、成都市居安达房地产实业总公司、中交四公成都工程项目管理有限公司工程结算所致。2021年末预付款项较2020年末增加85,203.66

万元，主要系融资人预付工程款及土地款增加所致。融资人预付款项中的政府性款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

表：融资人最近两年末预付款项账龄情况

单位：万元

账龄	2021 年末	2020 年末
1 年以内	134,885.70	50,298.28
1-2 年	4,451.80	3,795.31
2-3 年	2.67	86.62
3 年以上	51.61	7.90
合计	139,391.77	54,188.11

表：融资人截至 2021 年末预付款项金额前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占预付款项比例 (%)	账龄	是否为关联方
成都市青白江区财政局	63,408.93	45.49	1 年以内	否
成都市青白江区人民法院诉讼费及案款专户	47,449.40	34.04	1 年以内	否
成都建工第二建筑工程有限公司	5,082.17	3.65	1 年以内	否
四川航天建筑工程有限公司	4,419.30	3.17	1 年以内	否
中国国际金融股份有限公司	1,200.00	0.86	1 年以内、1-2 年	否
合计	121,559.80	87.21		

(4) 其他应收款

融资人其他应收款以政府部门和国有企业为主，发生坏账的风险相对较低。近两年一期末，公司其他应收款金额分别为 1,958,960.39 万元、1,440,288.45 万元和 1,514,487.15 万元，占总资产比例分别为 24.85%、18.40%和 18.01%。

公司 2020 年末其他应收款较 2019 年末增加 177,734.04 万元，增幅为 9.98%。公司 2021 年末其他应收款较 2020 年末减少 518,671.93 万元，降幅为 26.48%。

融资人其他应收款增长主要系融资人基础设施建设项目获得回款增加，同时与青白江区内企业成都市江城投资有限公司等往来占款减少。

1) 融资人其他应收款形成的具体原因：

2020 年末和 2021 年末，公司其他应收款金额分别为 1,958,960.39 万元、1,440,288.45 万元和 1,514,487.15 万元，占总资产比例分别为 24.85%、18.40% 和 18.01%。公司 2021 年末其他应收款较 2020 年末减少 518,671.93 万元，降幅为 26.48%。融资人其他应收款的具体形成原因如下：

① 融资人与青白江区政府单位及区内其他国有企业的往来款；

② 融资人为及时推进项目建设，前期支付的自身委托代建项目的土地征地拆迁、拆迁安置补偿、土地整理款；

● 合作开发项目的项目支出；

○ 押金及保证金等其他各类款项。

表：2021 年末融资人其他应收款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄时间	关 联 关系	占比(%)	坏账准 备	形成原因
成都市青白江区财政局	536,128.74	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	否	33.58	-	往来款，拆迁安置款
成都市江城投资有限公司	361,213.31	1 年以内、1-2 年、2-3 年	否	22.63	-	往来款，拆迁安置款
成都市居安达房地产实业总公司	264,685.77	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	否	16.58	-	往来款，合作开发项目支出
成都 R0 北城置业有限公司	38,350.11	1 年以内、1-2 年	是	2.4	-	合作开发项目支出
成都中交凤凰湖实业有限公司	30,270.25	1 年以内、1-2 年	是	1.9	-	合作开发项目支出
合计	1,230,648.18			77.09		

(5) 存货

2020年末、2021年末，融资人的存货金额分别为2,679,953.48万元、2,573,998.99万元，占当期总资产的比例分别为34.00%、32.89%。

公司2020年末存货较2019年末增加958,742.86万元，增幅为55.70%，主要系安置房建设工程项目、天和·熙城地产项目开发支出增加所致。2021年末存货较2020年末减少105,954.49万元，减幅为3.95%，主要系城厢御龙城安置房建设项目、标准化厂房建设工程项目、大同金同华庭三期安置房建设项目等项目建设推进所致。

表：最近两年及一期末融资人存货构成情况

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
开发成本	2,531,539.32	2,634,642.63
消耗性生物资产	35,105.60	36,872.66
库存商品	9.75	3,058.48
开发产品	7,330.90	5,376.38
低值易耗品	13.43	3.32
合计	2,573,998.99	2,679,953.48

(6) 其他流动资产

2020年末、2021年末，融资人的其他流动资产金额分别为183,104.42万元、101,158.67万元，占当期总资产的比例分别为2.32%、1.29%。

表：最近两年一期末融资人其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
土地增值税	6,861.97	3,879.48
增值税-进项税额	62,678.53	91,217.30
待摊费用	31,390.32	8.41
应交增值税-减免税款	0.06	0.06
预缴增值税	227.50	7,866.31
预缴所得税	0.29	0.00
融资贷款利息	0.00	80,132.83

预缴城建税	0.00	0.01
合计	101,158.67	183,104.42

2、非流动资产

(1) 其他债权投资

2020年末、2021年末，融资人其他债权投资分别为11,355.00万元、62,319.17万元，分别占当期资产的0.14%、0.80%。

表：最近两年一期末融资人其他债权投资构成情况

单位：万元

项目	2021年末余额			2020年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中信信托保障基金	-	-	-	500.00	-	500.00
四川信托保障基金	500.00	-	500.00	500.00	-	500.00
西部信托保障基金	-	-	-	155.00	-	155.00
中铁信托保障基金	200.00	-	200.00	200.00	-	200.00
光大兴陇信托	200.00	-	200.00	-	-	0.00
天府（四川）信用增进股份有限公司	10,000.00	-	10,000.00	10,000.00	-	10,000.00
四川天府增进投资管理有限公司	3,000.00	-	3,000.00	-	-	0.00
支付上海竹润投资有限公司	23,103.27	-	23,103.27	-	-	0.00
支付上海菱叙投资管理有限公司	23,069.00	-	23,069.00	-	-	0.00
五矿国际信托公司	600.00	-	600.00	-	-	0.00
西部信托	250.00	-	250.00	-	-	0.00

R03 保证基金						
湖南省财信信托保障基金	297.50	-	297.50	-	-	0.00
西部信托R06资金计划信保基金	100.00	-	100.00	-	-	0.00
金谷信托一汇融44号信保基金	300.00	-	300.00	-	-	0.00
山西信托晋信永保15号	112.30	-	112.30	-	-	0.00
山西信托晋信永保16号	1.00	-	1.00	-	-	0.00
大业信托	62.80	-	62.80	-	-	0.00
陕西信托	143.30	-	143.30	-	-	0.00
湖南信托	180.00	-	180.00	-	-	0.00
GT 其他	200.00	-	200.00	-	-	0.00
合计	62,319.17	-	62,319.17	11,355.00	-	11,355.00

(2) 长期股权投资

最近两年，融资人长期股权投资分别为9,914.90万元、23,426.57万元，分别占当期资产的0.13%、0.30%。2020年末融资人长期股权投资的账面价值较2019年末增加6,813.29万元，主要系2020年融资人新增了对成都市青白江区东RO投资管理合伙企业（有限合伙）和成都青白江交子城市更新股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资所致。2021年末融资人长期股权投资的账面价值较2020年末增加13,511.67万元，增幅136.28%，主要系融资人对中交环投（成都）文化旅游开发有限公司、成都交投青善成实业有限公司和中国重汽集团成都王牌商用车有限公司追加投资所致。

表：最近两年末融资人长期股权投资构成情况

单位：万元

被投资单位	2020年	本期增减变动	2021年	减值准
-------	-------	--------	-------	-----

	末余额	追加投资	减少投资	投资收益	权益法下确认的投资损益	末余额	备期末余额
一、联营企业							
成都文澜房地产开发有限责任公司	169.19	0.00	0.00	0.00	169.20	169.20	-
成都阿尔巴商贸有限公司	62.58	0.00	0.00	0.00	62.58	62.58	-
成都巨人树服饰股份有限公司	829.70	0.00	0.00	0.00	829.70	829.70	-
中交环投（成都）文化旅游开发有限公司	2,012.15	1,000.00	0.00	0.00	3,012.15	3,012.15	-
成都市青白江区东 R0 投资管理合伙企业（有限合伙）	2,841.28	0.00	0.00	169.19	2,840.45	2,840.45	-
中国重汽集团成都王牌商用车有限公司	0.00	10,062.50	0.00	169.19	10,062.50	10,062.50	-
成都交投青善成实业有限公司	0.00	2,450.00	0.00	169.19	2,450.00	2,450.00	-
成都青白江交子城市更新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,000.00	0.00	0.00	169.19	4,000.00	4,000.00	-
合计	9,914.90	13,512.50	0.00	-0.83	23,426.57	23,426.57	

（3）其他权益工具投资

最近两年末，融资人其他权益工具投资分别为 23,172.84 万元、71,959.59 万元，占总资产比例分别为 0.29%、0.92%。2020 年末融资人其他权益工具投资较 2019 年末增长 20,002.04 万元，主要系新增加了对成都棣华能源投资有限公司、成都 R0 青投置业有限公司、成都 R0 陆港城置业有限公司、成都中交凤凰湖实业有限公司、成都鼎骏睿宇置业有限公司和四川天府增进投资管理有限公司的投资所致。2021 年末融资人其他权益工具投资较 2020 年末增长 48,786.75 万元，增幅 210.53%，主要系融资人本期新增对成都 R0 北城置业有限公司、成都中交凤凰湖实业有限公司、成都市 R0 亨泰置业有限公司、成都鼎骏睿宇置业有限公司等公司的投资所致。

表：最近两年一期末融资人其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	2021 年末	2020 年末
成都 RO 北城置业有限公司	10,872.18	1,000.00
成都 RO 青投置业有限公司	4,838.75	4,800.00
成都 RO 陆港城置业有限公司	1,560.97	1,000.00
成都中交凤凰湖实业有限公司	1,035.54	1,000.00
成都鼎骏睿宇置业有限公司	37,835.20	10,039.40
成都青港置业有限公司	1,500.00	1,000.00
成都 RO 云鼎置业有限公司	1,377.10	-
成都市 RO 亨泰置业有限公司	10,550.75	-
成都骏鼎置业有限公司	1,055.66	-
四川天府增进投资管理有限公司	-	3,000.00
四川博能燃气股份有限公司	811.84	811.84
成都农村商业银行股份有限公司	270.40	270.4
成都棣华能源投资有限公司	251.20	251.2
远洋（成都）公园城市建设发展有限责任公司	-	-
合计	71,959.59	23,172.84

（4）投资性房地产

最近两年末，融资人投资性房地产分别为 724,789.94 万元、828,114.28 万元，分别占资产总额比率为 9.20%、10.58%。融资人投资性房地产主要为房屋、建筑物与土地使用权。其中，土地使用权为已出租的土地使用权和持有并准备增值后转让的土地使用权。

2020 末融资人投资性房地产账面价值较 2019 年末增长了 168,674.72 万元，主要系融资人外购了一定规模的房屋及建筑物，部分房屋及建筑物由固定资产转入投资性房地产，外购了一定规模的土地使用权，以及土地使用权公允价值增加所致。2021 年末融资人投资性房地产账面价值较 2020 年末增加了 103,324.34 万元，主要系融资人外购房屋及建筑物，以及划入房屋及建筑物所致。

融资人投资性房地产主要为土地资产，土地使用权为已出租的土地使用权和持有并准备增值后转让的土地使用权。融资人投资性房地产账面价值在报告期持续增加的主要原因：一是融资人外购了一定规模的房屋及建筑物，以及划入房屋

及建筑物，部分房屋及建筑物由固定资产转入投资性房地产；二是融资人外购了一定规模的土地使用权，以及土地使用权公允价值增加。

分年度具体来看，2020年末融资人投资性房地产余额724,789.94万元，较年初增加168,674.72万元，其中因外购当年增加68,777.22万元，因固定资产转入当年增加54,789.61万元，因公允价值变动当年增加162,834.31万元，因其他转出当年减少121,179.37万元。

截至2021年末，融资人投资性房地产余额828,114.28万元，较2020年末新增103,324.34万元，主要为当期外购投资性房地产所致。

表：融资人2021年末投资性房地产明细：

单位：万元

项目	2021年末	
	房屋建筑物及土地使用权	合计
一、年初余额	724,789.94	724,789.94
二、本年变动	103,324.34	103,324.34
增加	103,997.80	103,997.80
加：外购	84,715.64	84,715.64
其他转入	13,639.55	13,639.55
公允价值变动	5,642.61	5,642.61
减：处置	673.46	673.46
其他转出成本	578.86	578.86
公允价值变动	94.60	94.60
三、年末余额	828,114.28	828,114.28

截至2021年末，融资人投资性房地产科目中的房屋、建筑物与土地使用权均已办理产权证。截至2021年末，融资人投资性房地产余额828,114.28万元，包括土地资产561,037.23万元，房屋建筑物267,077.05万元。融资人投资性房地产主要为土地资产，土地使用权为已出租的土地使用权和持有并准备增值后转让的土地使用权。融资人投资性房地产账面价值在报告期持续增加的主要原因：一是融资人外购了一定规模的房屋及建筑物，以及划入房屋及建筑物，部分房屋及建筑物由固定资产转入投资性房地产；二是融资人外购了一定规模的土地使用权，以及土地使用权公允价值增加。

(5) 固定资产

融资人的固定资产为房屋、设备等有形资产。2020年、2021年，融资人固定资产分别为355,053.82万元、340,477.93万元，占资产总额比例分别为4.50%、4.35%。融资人固定资产占总资产比重较为稳定。

表：最近两年一期末融资人固定资产明细

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
房屋及建筑物	268,364.85	282,466.22
道路	67,965.81	67,965.81
电子设备	343.62	87.51
机器设备	180.36	98.54
运输工具	3,475.65	4,280.35
办公设备	134.87	142.62
其他	12.77	12.77
合计	340,477.93	355,053.82

(6) 在建工程

2020年、2021年及，融资人在建工程分别为309,478.91万元、533,582.82万元，分别占资产总额比例为3.93%、6.82%，占比较小。

融资人的在建工程主要为城市基础设施建设项目，2020年末相对于2019年末增加233,649.02万元，主要因为2020年融资人增加了对已有项目的投入，同时大力拓展城市基础设施项目建设，当年新开工大量的工程项目所致，其中新增投入较大的有大弯中学新建初中部工程、城厢古建筑物、25项管网及附属设施、15项自有管道设备、青白江区妇幼保健院（四川大学华西第二医院青白江妇女儿童医院）迁建项目以及同创大道等项目。2021年末相对于2020年末增加224,103.91万元，增幅为72.41%，主要系融资人对在建工程持续投入建设所致。

(7) 无形资产

2020年、2021年，融资人无形资产分别为654,087.65万元、612,565.83万元，占当期总资产比重分别为8.30%，7.83%。融资人的无形资产主要为土地

使用权，其中 2020 年末土地使用权账面价值为 653,783.76 万元，占无形资产比重为 99.95%。最近两年末，融资人无形资产情况如下。

表：融资人近两年及一期末无形资产明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
土地使用权	612,405.09	653,783.76
软件	160.73	303.89
线路经营权		-
合计	612,565.83	654,087.65

2020 年末，融资人无形资产相比于 2019 年末增加 52,869.11 万元，主要原因因为融资人新增购置土地使用权 23,624.02 万元，划入资产 49,766.77 万元。2021 年末，融资人无形资产相比于 2020 年末减少 41,521.82 万元，主要原因因为融资人土地使用权减少 41,378.67 万元。截至 2021 年末，融资人无形资产余额 612,565.83 万元。

（二）负债结构分析

表：报告期内融资人负债结构

单位：万元，%

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,723,777.50	51.48	3,117,252.50	57.48
非流动负债	2,566,748.59	48.52	2,305,813.58	42.52
负债总计	5,290,526.09	100.00	5,423,066.08	100.00

2020 年末、2021 年末融资人的负债总额分别为 5,423,066.08 万元、5,290,526.09 万元；资产负债率分别为 68.80%、67.60%。

总体上看，融资人负债构成保持稳定，流动负债以其他应付款等为主，非流动负债为长期借款、应付债券和长期应付款为主，较为符合行业的特点。

1、流动负债

（1）短期借款

融资人短期借款主要为信用、保证与质押借款。近两年末，融资人短期借款金额分别为 115,870.00 万元、141,100.00 万元，占当期总负债比例分别为 2.14%、2.67%。

2020 年末，融资人短期借款较 2019 年末增加 54,546.00 万元，增长 88.95%，主要是由于融资人信用借款、保证借款及质押借款的增加。2021 年末，融资人短期借款较 2020 年末增加 25,230.00 万元，主要系新增保证借款及信用借款所致。

融资人具体借款明细情况如下：

表：最近两年一期末融资人短期借款分类表

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末
------	---------	---------

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

(2) 应付票据

2020年、2021年末，融资人应付票据为82,285.05万元、36,540.73万元和。占当期总负债比例分别为1.52%、0.69%。

融资人应付票据明细情况如下：

表：最近两年一期末融资人应付票据明细

单位：万元

票据类别	2021年末	2020年末
电子银行承兑汇票	35,040.73	82,285.05
电子商业承兑汇票	1,500.00	-
合计	36,540.73	82,285.05

(3) 应付账款

融资人应付账款主要为应付工程单位的工程款等。最近两年末，融资人应付账款金额为116,192.48万元、128,281.79万元，占当期总负债比例分别为2.14%、2.42%。融资人应付账款呈波动上升趋势，主要系融资人承担的基础设施项目逐年增加，导致其应付工程款项及应付土地款增加所致。

表：截至2021年末融资人应付账款前五名情况

单位：万元

项目	期末余额	账龄	是否关联方	款项性质	占比(%)
中建一局集团建设发展有限公司	22,604.06	1年以内、1-2年、2-3年	否	工程款	17.62
中电建成都青白江建设管理有限公司	21,662.53	1年以内、1-2年	否	工程款	16.89

中国五冶集团有限公司青白江分公司	5,686.21	1-2年、3年以上	否	工程款	4.43
成都璟悦投资有限公司	5,649.72	1-2年、2-3年	否	工程款	4.40
黄河明珠水利水电建设有限公司	3,692.14	2-3年	否	工程款	2.88
合计	59,294.66				46.22

(4) 预收款项

融资人预收款项主要为工程施工业务预收的房款和工程款。近两年末，融资人预收款项金额分别为 79,194.77 万元、16,020.88 万元，占当期总负债比例分别为 1.46%、0.30%。

融资人 2020 年末预收款项较 2019 年末增加 3,516.41 万元，增幅为 4.65%。2021 年末较 2020 年末减少 63,173.89 万元，降幅 79.77%，主要系融资人预收房屋销售款项和预收钢材款减少所致。

表：融资人近两年一期末预收款项明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
其他预收临时款	-	64.83
房款	14,812.45	76,475.84
项目工程款	116.04	59.61
服务费	402.69	1.50
广告收入	-	19.75
钢材款	-	2,567.78
水电费		5.13
铺面尾款		
租金	689.70	0.33
其他		
合计	16,020.88	79,194.77

(5) 应交税费

最近两年一期末，融资人应交税费分别为 42,920.16 万元、49,090.06 万元，占总负债的比例分别为 0.79%、0.93%。

(6) 其他应付款

融资人其他应付款主要为往来款等。近两年一期末，融资人其他应付款金额分别为 1,637,090.59 万元、945,380.31 万元，占当期总负债比例分别为 30.19%、17.87%。

融资人 2020 年末其他应付款较 2019 年末增加 312,115.21 万元，增幅 23.56%，主要系关联方及其他往来款项增加 637,188.81 万元。2021 年末相较于 2020 年末减少了 691,710.28 万元，降幅 42.25%，主要系关联方往来款减少所致。

表：最近两年其他应付款明细：

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
应付利息	29,725.21	30,349.97
应付股利	-	-
其他应付款	915,655.10	1,606,740.62
合计	945,380.31	1,637,090.59

1. 其中融资人其他应付款款项性质情况：

单位：万元

款项性质	2021 年末	2020 年末
关联方往来	382,424.22	886,004.83
保证金	161,493.54	15,880.65
其他往来	371,737.35	704,855.14
合计	915,655.10	1,606,740.62

2021 年末融资人其他应付款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占其他应付款比例
成都兴城人居地产投资集团有限公司	150,000.00	16.38

成都青白江 R0 园区运营管理有限公司	137,812.89	15.05
成都市融禾现代农业发展有限公司	154,322.34	16.85
成都市瀚宇旅游投资有限公司	90,288.99	9.86
中交第四公路工程局有限公司	35,000.00	3.82
合计	567,424.22	61.97

(7) 一年内到期的非流动负债

2020 年、2021 年，融资人一年内到期的非流动负债规模分别为 943,104.65 万元、1,342,814.10 万元，占总负债比例分别为 17.39%、25.38%。

融资人 2020 年末一年以内到期的非流动负债较 2019 年末增加 168,341.56 万元，涨幅为 21.73%。2021 年末一年以内到期的非流动负债较 2020 年末增加 399,709.44 万元，增幅为 42.38%。

表：融资人最近两年一期末一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
1 年内到期的长期借款	226,621.64	286,710.25
1 年内到期的应付债券	495,835.00	315,552.00
1 年内到期的长期应付款	620,357.46	340,842.40
合计	1,342,814.10	943,104.65

(8) 其他流动负债

2020 年、2021 年，融资人其他流动负债分别为 100,000.00 万元、0.00 万元，占总负债的比例分别为 1.84%、0.00%。2020 年，新增其他流动负债为融资人新发行的超短期融资券 20 青白江 SCP001 和 20 青白江 SCP002，截至 2021 年末，20 青白江 SCP001 和 20 青白江 SCP002 已经到期兑付。2022 年新增其他流动负债为融资人新发行的超短期融资券 22 青白江 SCP001。

表：近两年一期末融资人其他流动负债明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
华泰证券-20 青白江 SCP001 超短融资券	-	50,000.00
华泰证券-20 青白江 SCP002 超短融资券	-	50,000.00
华泰证券-22 青白江 SCP001 超短融资券	-	50,000.00
合计	-	100,000.00

2、非流动负债

(1) 长期借款

2020 年、2021 年，融资人长期借款金额分别为 668,576.11 万元、629,317.10 万元，占当期总负债比例分别为 12.33%、11.90%。

融资人 2020 年末长期借款较 2019 年末增加 228,507.24 万元，增幅为 51.93%，主要系融资人业务规模增大，融资需求增加所致。2021 年末相较 2020 年末减少 5.87%，主要是一年到期到期的长期借款减少，融资人部分长期借款到期已偿还所致。

表：融资人近两年一期末长期借款构成情况

单位：万元

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

(2) 应付债券

2020 年、2021 年，融资人应付债券金额分别为 674,130.00 万元、730,000.00 万元，占当期总负债比例分别为 12.43%、13.80%。

表：近两年一期末融资人应付债券明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
14 新开元债	-	24,000.00
16 新开元债	56,000.00	84,000.00
17 新开元 MTN001	100,000.00	100,000.00
18 青白江 PPN001	50,000.00	50,000.00
19 新开元 PPN001	30,000.00	30,000.00
19 新开元 PPN002	70,000.00	70,000.00
19 青白江 PPN001	50,000.00	50,000.00
20 新开元 PPN001	120,000.00	120,000.00
20 新开元 PPN002	80,000.00	80,000.00
浙商银行 PPN 二期	42,000.00	11,000.00
20 新开元 CP001	-	50,000.00
20 蓉青白江项目 NPB01	90,000.00	90,000.00
20 青白江 PPN001	40,000.00	40,000.00
20 青白江 SCP001	-	25,000.00
20 青白江 SCP002	-	6,000.00
非公开发行定向融资计划（新宏域（上海）资产管理有限公司）	-	10,000.00
集装箱非公开发行私募债券	-	105,435.00
广州拓银股权投资基金管理有限公司（非公开发行定向融资计划）	-	9,872.00
青岛领航资产管理有限公司（非公开发行定向融资计划）	4,584.00	17,128.00
杭州钰茹资产管理有限公司（非公开发行定向融资计划）	2,251.00	12,247.00
又晟资产管理（上海）有限公司（非公开发行定向融资计划）	-	5,000.00
中金公司天津银行债券融资 PPN	60,000.00	-
中期票据（农行华西证券）	50,000.00	-
2021 新开元 PPN	40,000.00	-
2021 年中期票据	75,000.00	-
2021 年 KLJ 非公开发行公司债（第一期）	55,000.00	-
2021 年 KLJ 非公开发行项目收益债第一期	20,000.00	-
2021 年 KLJ 非公开发行公司债（第二期）	15,000.00	-
2021 年 KLJ 非公开发行公司债（第三期）	26,000.00	-
2021 年 KLJPPN001	50,000.00	-
2021 年 KLJ 非公开发行公司债（第四期）	50,000.00	-
2021 年 KLJ 非公开发行项目收益债第二期	50,000.00	-
西南证券 PPN		

项目	2021 年末	2020 年末
22 新开元 PPN001 (中信建投证券)		
22 新开元 PPN002 (浙商银行)		
22 新开元 PPN003 (中信建投证券)		
22 新开元 PPN004 (中信建投证券)		
海外债(中达证券)		
减：一年内到期的应付债券	495,835.00	315,552.00
合计	730,000.00	674,130.00

(3) 长期应付款

2020 年末、2021 年末及，融资人长期应付款金额分别为 836,443.37 万元、1,063,525.43 万元，占当期总负债比例分别为 15.42%、20.10%。2020 年末，融资人长期应付款余额较上年末增加 370,050.78 万元，增幅为 79.34%，主要新增了信托、定向融资计划等融资。2021 年末相较 2020 年末增长 27.15%，主要系新增了信托、定向融资计划、融资租赁款等融资所致。

近两年一期末，融资人长期应付款分类明细如下：

项目	2021 年末	2020 年末
长期应付款	825,264.75	767,863.70
专项应付款	238,260.68	68,579.67
合计	1,063,525.43	836,443.37

(三) 盈利能力分析

1、营业收入

2020 年度、2021 年度，融资人实现营业收入分别为 334,796.92 万元、345,086.64 万元。

融资人作为青白江区主要的城市基础设施建设主体，主要负责承接青白江区的城市基础设施、安置房及保障性住房等项目的投融资、建设和经营管理。近年来，融资人在保持代建业务稳定的情况下，大力发展公交客运业务、房租业务及物业管理业务，预计融资人整体收入规模逐渐增长。

2、期间费用

2020 年度、2021 年度，融资人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用四项合计分别为 37,801.92 万元、53,844.60 万元和。2020 年、2021 年，融资人期间费用占营业收入比重分别为 11.29%和 15.60%。2021 年期间费用增加 16,042.68 万元，主要是财务费用增加了 15,691.54 万元，报告期内，融资人的财务费用主要为利息支出和融资人支付的融资费用。

表：融资人近两年一期期间费用情况

单位：万元，%

项目	2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,178.61	4.05	3,988.17	10.55
管理费用	20,368.16	37.83	18,251.26	48.28
研发费用	205.83	0.38	162.03	0.43
财务费用	31,092.00	57.74	15,400.46	40.74
合计	53,844.60	100.00	37,801.92	100.00

2020 年融资人销售费用较上一年相比大幅增加，主要系融资人广告宣传费大幅上升，销售费用主要包括工资薪酬、广告宣传费、交通差旅费等。2020 年及 2021 年，融资人销售费用分别为 3,988.17 万元和 2,178.61 万元，主要包括工资薪酬、广告宣传费、物业水电费和交通差旅费等。

2020 年及 2021 年，融资人管理费用分别为 18,251.26 万元和 20,368.16 万元，主要包括折旧摊销费用、工资、奖金、社保和办公费用等。

2020 年及 2021 年，融资人研发费用分别为 162.03 万元和 205.83 万元，主要包括人员费用、直接投入等。报告期内，融资人的财务费用主要为利息支出和融资人支付的融资费用。

综上所述，未来融资人财务状况将继续维持在良好状态，盈利能力具有进一步提升的空间。从中长期看，融资人具备良好的盈利能力。

其他收益

2020年、2021年，融资人其他收益分别为13,307.23万元、10,627.99万元，其他收益以政府补助为主，构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021年	2020年度	与资产相关/与收益相关
政府补助	8,533.33	11,742.07	与收益相关
政府补助	2,094.67	1,565.16	与资产相关
增值税加计抵减	-	-	
手续费返还	-	-	
其他	-	-	
合计	10,627.99	13,307.23	--

最近两年，融资人收到的政府补助明细如下表：

单位：万元

项目	2021年度发生额	2020年度发生额
与收益相关：	8,533.33	11,742.07
政府回购项目补贴收入	35.67	1,977.87
经营亏损补贴	0.00	2,196.79
其他补贴	8,487.59	7,546.25
稳岗补贴	6.35	21.16
加计抵减	3.14	0.00
手续费返还	0.57	0.00
税费返还	0.00	0.00
与资产相关：	2,094.67	1,565.16
土地出让金	266.26	1,010.19
购车补助	465.62	554.98
改迁项目补贴	1,362.79	0.00
合计	10,627.99	13,307.23

（四）现金流量分析

1、经营活动产生的现金流量分析

2020年度、2021年度，融资人的经营活动现金流入分别为1,674,732.13万元、3,483,556.44万元。2021年度融资人经营活动现金流入增加，一是因为随着融资

人项目进入结算期，青白江区财政拨付结算款增加，青白江区财政局支付了前期融资人的应收款项，融资人回款情况较好；二是融资人收到了其他国有公司的拆借往来回款、项目投标或履约保证金返还等款项流入。一方面青白江政府能够按合同向融资人支付项目工程款，另一方面随着其他国有公司的项目陆续完工将逐步支付往来款项。

2020 年度、2021 年度，融资人经营活动现金流出分别是 1,719,463.21 万元、3,139,078.87 万元。最近两年呈增长态势，主要是由于融资人拨付了工程项目的工程款项及支付了与经营相关的往来款项的流出。

2020 年度、2021 年度，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为-44,731.08 万元、344,477.57 万元。

报告期内，融资人经营活动产生的现金流量净额波动的原因如下。

从主营业务收入构成来看，融资人主营业务收入主要来自委托代建业务收入、公交客运业务收入、工程业务收入、房屋出租及物业管理业务收入和检测服务业务收入、房地产开发业务收入等。

2、投资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度，融资人投资活动现金流入分别为 46,220.19 万元、94,216.98 万元，投资活动现金流出分别是 356,026.37 万元、561,126.71 万元。

2020 年度、2021 年度，融资人投资活动产生的现金流量净额分别为-309,806.18 万元、-466,909.74 万元，持续为负，是由于融资人购建固定资产、无形资产和其他长期资产投资增加，并且融资人支付其他非流动资产发生的工程款持续增加，投资活动现金流均表现为净流出。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度，融资人筹资活动现金流入分别为 2,189,874.90 万元、1,479,348.76 万元，主要由融资人取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金构成。筹资活动现金流出分别是 1,759,892.44 万元、1,425,749.37 万元。现金流出增长较快的主要原因是偿付到期借款较多，支付的本金及利息费用增加。

2020年度、2021年度，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为429,982.46万元、53,599.38万元。2020年至2021年，由于公司融资规模较大影响，筹资性现金流持续表现为净流入且持续增加。

（五）负债及对外担保情况

1、对外融资情况

截至2022年9月末成都市青白江区GT有限公司母公司有息负债余额为80.51亿元，合并口径有息负债380.48亿。具体如下：

借款主体	贷款单位	账面借款余额 (单位：元)	借款起始日	借款到期日	期限(年)
GT	18 青白江 PPN001【广发证券】	500,000,000.00	2018/12/28	2023/12/28	5 (3+2)
GT	19 青白江 PPN001【广发证券】	500,000,000.00	2019/8/30	2024/8/29	3+2
GT	20 青白江 PPN001【中金公司、天津银行】	400,000,000.00	2020/9/29	2023/9/1	3
GT	22 青国 01【申万宏源证券】	550,000,000.00	2022/9/26	2025/9/26	3+2
GT	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	58,000,000.00	2016/12/13	2026/12/13	10
GT	国家开发银行股份有限公司四川省分行（国开发展基金有限公司）	153,000,000.00	2015/12/29	2035/12/29	20
GT	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	269,000,000.00	2020/5/28	2023/5/28	3
GT	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	280,000,000.00	2020/4/1	2023/4/1	3
GT	成都银行股份有限公司青白江支行	180,000,000.00	2021/2/5	2024/2/4	3
GT	湖南省财信信托有限责任公司	227,890,000.00	2020/9/25	2022/9/1	2
GT	浙江国金融资租赁股份有限公司	41,632,600.36	2020/1/1	2024/1/1	4
GT	成都鼎立资产管理有限公司	40,000,000.00	2022/8/5	2024/8/5	2
GT	四川发展资产管理有限公司	270,000,000.00	2020/11/1	2023/11/1	3
GT	四川发展融资担保股份有限公司	200,000,000.00	2020/11/6	2023/11/1	3

GT	2019年DR0142001定向融资计划7796(重庆诺亚投资有限公司)	79,880,000.00	2019/12/27	2023/3/13	3
GT	2020年DR0162801定向融资计划7796(深圳君创心资产管理有 限公司)	99,970,000.00	2020/4/30	2023/4/30	2
GT	GT定向融资计划1号6089(新宏域 (上海)资产管理有限公司)	99,200,000.00	2019/11/1	2022/11/1	4
GT	21青白江PPN001【中金公司、天津 银行】	600,000,000.00	2021/3/22	2024/3/22	3
GT	长城华西银行/天府增信	50,000,000.00	2021/5/26	2023/5/25	1
GT	21青白江MTN001(102101048)【农 行,华西证券】	500,000,000.00	2021/6/9	2024/6/9	3
GT	山西信托股份有限公司	294,900,000.00	2022/7/8	2024/10/8	2
GT	A类央企信托股份有限公司	149,700,000.00	2022/7/29	2024//10/8	2
GT	物产中大融资租赁有限公司	120,000,000.00	2022/7/29	2025/7/29	3
GT	成都武侯武兴小额贷款有限公司	25,000,000.00	2022/8/12	2024/8/12	2
GT	四川普惠融资担保有限公司(长城 华西银行)	50,000,000.00	2022/8/17	2025/8/17	3
GT	国家开发银行四川省分行	120,000,000.00	2022/9/13	2042/9/13	20
GT	四川银行股份有限公司	300,000,000.00	2022/9/29	2023/9/29	1
GT	中铁信托有限责任公司	62,845,200.00	2022/9/29	2024/9/29	2
GT	天府信用增进股份有限公司(委托 人) 长城华西银行股份有限公司成都分 行(受托人)	150,000,000.00	2021/11/10	2023/5/9	1.5
GT	乐山市商业银行股份有限公司成都 分行	200,000,000.00	2022/1/10	2023/1/9	1
GT	22青白江SCP001(012281705)【成 都银行】	650,000,000.00	2022/4/27	2023/1/23	0.74
GT	中国光大银行股份有限公司成都龙 泉驿支行	66,500,000.00	2022/6/30	2023/6/29	1
GT	国家开发银行股份有限公司	250,000,000.00	2022/4/29	2025/4/29	3
GT	成都银行股份有限公司青白江支行	400,000,000.00	2022/6/24	2025/6/23	3
GT	泸州银行股份有限公司成都分行	300,000,000.00	2022/1/4	2023/1/4	1

GT	光大兴陇信托有限责任公司	89,000,000.00	2022/8/18	2024/8/16	2
盛鼎宏	成都农商银行股份有限公司青白江支行	474,215,111.10	2021/1/21	2026/1/20	5
盛鼎宏	中国农业发展银行成都市青白江区支行	483,180,000.00	2021/3/31	2035/12/10	15
盛鼎宏	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	120,000,000.00	2021/5/31	2028/5/26	7
盛鼎宏	遂宁银行成都分行	10,000,000.00	2022/7/1	2023/6/30	1
盛鼎宏	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	10,000,000.00	2022/1/4	2022/12/30	1
盛鼎宏	远东宏信（天津）融资租赁	97,000,000.00	2022/3/18	2025/3/18	
盛鼎宏	四川简阳农村商业银行	9,500,000.00	2022/4/1	2025/3/23	3
KLJ	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	126,287,500.00	2019/12/18	2025/12/17	6
KLJ	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	100,000,000.00	2020/1/4	2023/1/4	3
KLJ	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	295,000,000.00	2020/3/26	2023/3/26	3
KLJ	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	339,000,000.00	2020/6/9	2023/6/9	3
KLJ	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	50,000,000.00	2021/12/31	2022/12/31	1
KLJ	长城华西银行股份有限公司成都分行	147,950,000.00	2021/12/10	2023/12/9	2
KLJ	大业信托有限责任公司	145,000,000.00	2021/12/29	2024/1/8	2
KLJ	光大兴陇信托有限责任公司	300,000,000.00	2021/7/28	2023/7/27	2
KLJ	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	69,770,000.00	2020/9/7	2030/7/29	3
KLJ	泸州银行股份有限公司成都分行	240,000,000.00	2020/10/29	2022/10/28	2
KLJ	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	277,500,000.00	2020/11/4	2022/11/3	2
KLJ	四川简阳农村商业银行股份有限公司	43,000,000.00	2020/11/30	2023/11/26	3
KLJ	上海银行股份有限公司成都分行	255,000,000.00	2020/12/31	2022/12/30	2
KLJ	广西融资租赁有限公司	33,333,300.00	2020/7/29	2023/7/29	3
KLJ	江苏金融租赁股份有限公司	21,537,900.00	2020/8/13	2023/8/13	3

KLJ	上海国金融资租赁有限公司	20,000,000.00	2020/12/31	2023/12/31	3
KLJ	交通银行青白江支行	97,000,000.00	2021/1/1	2023/1/1	2
KLJ	徽银金融租赁有限公司	73,301,400.00	2021/2/2	2026/2/2	5
KLJ	四川简阳农村商业银行股份有限公司	130,000,000.00	2021/2/26	2024/2/25	3
KLJ	21KLJ【天风证券】	550,000,000.00	2021/3/25	2023/3/25	2
KLJ	西部信托有限公司	100,000,000.00	2021/4/2	2023/4/23	2
KLJ	中国金谷国际信托有限责任公司	300,000,000.00	2021/4/28	2023/5/27	2
KLJ	四川银行	71,500,000.00	2021/5/31	2024/5/28	1
KLJ	国药控股（中国）融资租赁有限公司	60,708,620.84	2021/5/31	2024/5/31	3
KLJ	21 蓉凯 02【万联证券】	500,000,000.00	2021/12/30	2024/12/30	3+2+2Y
KLJ	21KLJPPN001【徽商银行】	500,000,000.00	2021/12/9	2023/12/8	2+1Y
KLJ	21 成凯 03【天风证券】	500,000,000.00	2021/12/20	2023/12/21	2
KLJ	21 成凯 02【天风证券】	260,000,000.00	2021/11/11	2023/11/11	2
KLJ	21 成凯 01【天风证券】	150,000,000.00	2021/9/13	2023/9/13	2
KLJ	西部信托有限公司	266,620,000.00	2022/7/8	2024/7/8	2
KLJ	四川普惠融资担保公司	50,000,000.00	2022/8/17	2025/8/17	3
KLJ	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	60,000,000.00	2022/3/1	2023/2/28	1
KLJ	华夏银行股份有限公司成都新都支行	119,000,000.00	2022/3/17	2023/3/16	1
KLJ	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	4,702,500.00	2022/2/28	2025/2/24	3
KLJ	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	190,000,000.00	2022/3/15	2032/1/27	10
KLJ	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	536,250,000.00	2022/2/28	2024/2/27	2
KLJ	22KLJPPN001【徽商银行】	200,000,000.00	2022/1/17	2025/1/19	3
KLJ	22KLJPPN002【徽商银行】	300,000,000.00	2022/3/7	2025/3/9	3
KLJ	重庆银行/三峡担保	80,000,000.00	2022/4/15	2023/4/15	1

KLJ	广发银行	50,000,000.00	2022/5/23	2023/5/22	1
KLJ	四川银行总行营业部	300,000,000.00	2022/5/31	2023/5/31	1
KLJ	中信银行	150,000,000.00	2022/6/17	2023/6/16	1
KLJ	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	120,000,000.00	2022/6/8	2029/6/7	7
KLJ	乐山市商业银行股份有限公司成都分行	200,000,000.00	2022/6/30	2023/6/29	1
KLJ	21 蓉凯 01【万联证券】	200,000,000.00	2021/6/8	2023/6/8	3
KLJ	长城华西银行股份有限公司成都分行	29,000,000.00	2022/8/17	2024/8/17	2
天和城建	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	3,920,000.00	2020/6/12	2023/4/23	3
天和城建	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	10,000,000.00	2022/1/4	2023/1/4	1
天和城建	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	9,500,000.00	2022/3/29	2024/3/28	2
天和城建	中国光大银行股份有限公司成都龙泉驿支行	9,500,000.00	2022/5/7	2023/5/2	1
天和城建	四川银行总行营业部	10,000,000.00	2022/6/24	2023/6/22	1
天和城建	遂宁银行成都分行	10,000,000.00	2022/6/30	2023/6/30	1
天和城建	华夏银行	9,500,000.00	2022/6/30	2024/6/30	2
智汇新城	中国工商银行股份有限公司成都青白江支行	550,000,000.00	2017/12/29	2027/12/20	10
智汇新城	中国农业发展银行成都市青白江区支行	398,790,000.00	2019/6/24	2025/6/23	6
智汇新城	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	339,000,000.00	2020/6/16	2023/6/16	3
智汇新城	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	3,655,000.00	2020/12/8	2023/12/3	3
智汇新城	中国工商银行股份有限公司成都青白江支行	394,000,000.00	2020/12/31	2039/12/20	20
智汇新城	新宏域（上海）资产管理有限公司	99,230,000.00	2019/12/25	2023/3/27	3
智汇新城	国银金融租赁股份有限公司	175,500,000.00	2019/12/12	2024/12/30	5

智汇新城	国银金融租赁股份有限公司	330,000,000.00	2020/6/30	2025/6/30	5
智汇新城	久实融资租赁（上海）有限公司	35,217,944.84	2020/5/8	2025/5/8	5
智汇新城	上海银行股份有限公司成都分行	88,755,000.00	2021/2/5	2023/2/3	2
智汇新城	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	268,000,000.00	2021/2/8	2024/3/1	3
智汇新城	上海银行股份有限公司成都分行	80,025,000.00	2021/2/7	2023/2/7	2
智汇新城	成都鼎立资产经营管理有限公司	30,000,000.00	2021/3/19	2023/3/19	2
智汇新城	浙江民泰商业银行股份有限公司成都青白江支行	20,000,000.00	2021/6/18	2024/6/1	3
智汇新城	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	141,500,000.00	2022/1/27	2024/1/26	2
智汇新城	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	141,500,000.00	2022/1/29	2024/1/28	2
智汇新城	成都金控融资租赁有限公司	100,000,000.00	2022/4/29	2025/4/27	3
智汇新城	中建投融资租赁（上海）有限公司	80,000,000.00	2022/7/22	2024/7/22	2
智汇新城	重庆银行股份有限公司成都锦江支行	44,000,000.00	2022/8/12	2025/8/11	3
青泓住房	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	67,000,000.00	2022/5/31	2030/5/30	8
新开元	四川信托有限公司	182,145,637.42	2016/3/1	2024/3/1	
新开元	中国光大银行股份有限公司成都神仙树支行	383,330,000.00	2016/12/28	2026/12/18	10
新开元	华宝信托有限责任公司	160,000,000.00	2019/9/22	2023/9/22	4
新开元	2020 年第一期债权融资计划【浙商银行】	250,000,000.00	2020/12/31	2023/12/31	3
新开元	成都市住房保障中心	205,632,925.60	2015.11	2040.11	25
新开元	成都成房置业有限责任公司	425,856,360.83	2016.11	2040.12	24
新开元	2020 新开元 PPNO01【浙商银行（江海证券）】	1,150,000,000.00	2020/3/24	2023/3/25	2+1Y
新开元	2020 年第二期债权融资计划【浙商银行】	60,000,000.00	2020/12/31	2023/12/31	3
新开元	20 蓉青白江项目 NPB01【爱建证券】	900,000,000.00	2020/11/30	2027/12/1	7

新开元	平安国际融资租赁（天津）有限公司	434,619,800.68	2020.12	2024/1/14	3
新开元	平安国际融资租赁有限公司	184,317,772.85	2022/1/1	2025/1/1	3
新开元	芯鑫商业保理（天津）有限责任公司	195,416,666.68	2020.12	2024.1	3
新开元	绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	470,719,746.01	2020.12	2023.12	3
新开元	远宏商业保理（天津）有限公司	147,409,148.39	2020.12	2023.12	3
新开元	21 新开元 MTN001【国信证券】	750,000,000.00	2021/2/4	2026/2/8	3+2Y
新开元	新开元资产债券收益权【定融（新宏域（上海）资产管理有限公司）】	750,100,000.00	2021.4	2024.4	3
新开元	成都益航资产管理有限公司	310,000,000.00	2021/8/30	2023/8/29	2
新开元	中国电建集团租赁有限公司	17,630,583.77	2021/12/20	2024/12/20	3
新开元	北京农投商业保理有限公司	100,000,000.00	2021/12/14	2023/12/14	2
新开元	海尔金融保理（重庆）有限公司	190,000,000.00	2021/11/16	2023/11/15	
新开元	泸州银行股份有限公司	560,000,000.00	2021/12/21	2024/12/20	3
新开元	四川发展资产管理有限公司	304,000,000.00	2021/8/24	2024/8/23	3
新开元	16 新开元债【华英证券】	280,000,000.00	2015/8/1	2023/4/1	8
新开元	21 新开元 PPN002 (IB032101142)【邮储银行中信建投】	200,000,000.00	2021.10	2024.10	3
新开元	21 新开元 PPN001 (IB032101120)【邮储银行中信建投】	200,000,000.00	2021.10	2024.10	3
新开元	国家开发银行四川省分行	36,000,000.00	2007/3/29	2031/3/28	24
新开元	国家开发银行四川省分行	28,000,000.00	2009/4/28	2029/4/28	20
新开元	四川发展城市建设投资有限责任公司	1,000,000,000.00	2020/1/16	2023/1/15	3
新开元	22 新开元 PPN003 (032280366)【邮储银行中信建投】	570,000,000.00	2022/3/29	2027/3/30	2+2+1Y
新开元	22 新开元 PPN002 (032280333)【浙商银行】	330,000,000.00	2022/3/22	2025/3/24	3
新开元	22 新开元 PPN001 (032280053)【邮储银行中信建投】	200,000,000.00	2022/1/7	2027/1/7	2+2+1Y
新开元	四川天府商业保理有限公司	50,000,000.00	2022/6/28	2023/6/27	1

新开元	22 新开元 PPN004 (032280483)	320,000,000.00	2022/4/28	2027/4/29	2+2+1Y
新开元	22 新开元 SCP001 (012282132)	300,000,000.00	2022/6/14	2023/3/13	0.74Y
新开元	22 新开元 SCP002 (012282307)	460,000,000.00	2022/6/28	2023/3/27	0.74Y
新开元	2022 新开元 PPN005 (浙商)	400,000,000.00	2022/9/1	2024/9/1	2
新开元	四川天府商业保理有限公司	200,000,000.00	2022/9/1	2023/9/1	1
新开元	中电建商业保理	50,000,000.00	2022/9/1	2025/9/1	3
集装箱	成都农商银行青白江支行	185,000,000.00	2016/4/29	2026/4/28	10
集装箱	成都农商银行青白江支行	195,000,000.00	2016.12	2026.12	10
集装箱	中国工商银行股份有限公司成都青白江支行	230,000,000.00	2015.12	2025.12	10
集装箱	中国工商银行股份有限公司成都青白江支行	227,000,000.00	2016.6	2026.6	10
集装箱	江苏金融租赁股份有限公司	11,698,086.00	2018/5/1	2023/5/1	5
集装箱	远东宏信融资租赁有限公司	18,521,411.33	2019.12	2022.12	3
集装箱	长江联合金融租赁有限公司	45,252,740.49	2020.10	2024.10	4
集装箱	哈尔滨银行青羊支行	121,854,489.70	2020/2/12	2023/2/11	3
集装箱	哈尔滨银行青羊支行	109,000,000.00	2021/7/9	2024/7/8	3
集装箱	安鹏国际融资租赁(深圳)有限公司	27,019,904.51	2020.6	2023.6	3
集装箱	安徽国元信托有限责任公司	99,200,000.00	2020.9	2022.10	2
集装箱	成都金控融资租赁有限公司	50,000,000.02	2020.1	2023.1	3
集装箱	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	4,207,500.00	2020.12	2023.12	3
集装箱	国泰租赁有限公司	68,211,932.47	2021.1	2024.1	3
集装箱	徽银金融租赁有限公司	109,732,659.12	2021.1	2026.1	5
集装箱	广发银行成都分行	135,140,000.00	2021/2/18	2023/1/13	3
集装箱	远东国际租赁有限公司	100,088,757.91	2021.2	2024.2	3

集装箱	重庆鈿渝金融租赁股份有限公司	60,000,000.00	2021.2	2024.2	3
集装箱	厦门金融租赁有限公司	61,040,532.08	2021.4	2024.4	3
集装箱	中交融资租赁（广州）有限公司	137,621,141.66	2021.8	2024.8	3
集装箱	国药控股（中国）融资租赁有限公司	68,906,549.54	2021/9/2	2024/9/2	3
集装箱	久实融资租赁有限公司	51,710,182.48	2021.9	2023.9	2
集装箱	兴业银行股份有限公司成都分行	72,000,000.00	2022/3/29	2023/3/28	1
集装箱	中交融资租赁有限公司	169,372,677.60	2022/1/24	2025/1/24	3
集装箱	光大兴陇信托有限责任公司	110,000,000.00	2022/6/27	2024/6/27	2
集装箱	华夏银行成都分行	150,000,000.00	2021/11/15	2022/11/15	1
怡都	海外债	636,240,000.00	2022/3/18	2025/3/24	3
怡都	成都农村商业银行青白江支行	9,500,000.00	2022/3/29	2024/3/28	2
怡都	四川银行	10,000,000.00	2022/6/30	2023/6/30	1
怡都	泸州银行	400,000,000.00	2022/7/1	2022/10/22	
广智达	成都银行	10,000,000.00	2022/4/29	2023/4/28	1
广智达	成都农商银行青白江支行	9,000,000.00	2022/9/1	2023/9/1	1
北新	成都银行	10,000,000.00	2022/4/29	2023/4/28	1
合计		38,047,964,284.28			

截至到 2022 年 9 月末，公司融资余额合计 380.48 亿元。

从负债结构来看

类别	金额	占比
银行	139.69	36.71%
债券	136.67	35.92%
信托	24.87	6.54%
租赁	28.04	7.37%
保理	9.33	2.45%
其他	41.88	11.01%
合计	380.48	100.00%

从到期情况看

到期时间	金额	占比
2023	143.15	37.62%
2024	71.14	18.70%
2025	44.35	11.66%
2026	19.24	5.06%
2027 年及以后	102.6	26.97%
合计	380.48	100%

2023 年底前到期 143.15 亿元, 2024 年到期 71.14 亿元, 2025 年到期 44.35 亿元, 2026 年到期 19.24 亿, 2027 年记忆后到期 102.6 亿元。公司一年内到期金额偏大。本信托计划融资期限 3 年期, 预计在 2026 年下半年到期, 融资人还款压力较小。

2、对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，融资人对外担保余额为 140.12 亿元，占期末净资产的比例为 69.54%。情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保单位	担保余额	担保到期日期	担保方式
成都市融禾投资发展集团有限公司	青白江 GT	8,957.02	2024/6/27	保证
	青白江 GT	4,910.49	2023/8/28	保证
	青白江 GT	5,516.53	2025/3/25	保证
	青白江 GT	3,576.60	2023/4/9	保证
	青白江 GT	6,053.50	2024/6/15	保证
	青白江 GT	2,000.00	2024/6/3	保证
	青白江 GT	2,000.00	2024/6/1	保证
	青白江 GT	5,440.00	2024/7/27	保证
	青白江 GT	20,000.00	2023/9/30	保证
	青白江 GT	10,000.00	2024/7/2	保证
	青白江 GT	3,952.25	2023/8/26	保证
	青白江 GT	16,030.00	2026/4/22	保证
	青白江 GT	9,237.68	2025/6/10	保证
	青白江 GT	1,500.00	2023/9/23	保证
	青白江 GT	8,500.00	2023/7/21	保证
	新开元公司	5,000.00	2023/11/26	保证
	新开元公司	455.18	2022/11/25	保证
	新开元公司	1,340.65	2023/3/29	保证
	新开元公司	1,365.55	2022/11/25	保证
	新开元公司	22,600.00	2024/12/30	保证
	新开元公司	12,500.00	46,384.00	保证
	新开元公司	18,000.00	45,008.00	保证
	新开元公司	15,400.00	47,060.00	保证
	新开元公司	10,000.00	46,371.00	保证
	新开元公司	19,500.00	46,370.00	保证
	新开元公司	8,500.00	45,128.00	保证
	新开元公司	18,500.00	46,194.00	保证
	新开元公司	16,030.00	46,228.00	保证
	新开元公司	20,000.00	49,611.00	保证
	新开元公司	420.75	45,263.00	保证
	新开元公司	2,800.00	45,187.00	保证
	新开元公司	15,000.00	45,003.00	保证
新开元公司	1,169.81	45,057.00	保证	

	新开元公司	19,300.00	44,932.00	保证
	新开元公司	10,000.00	45,475.00	保证
	新开元公司	5,000.00	44,889.00	保证
	新开元公司	20,000.00	45,038.00	保证
	新开元公司	445.50	45,458.00	保证
	新开元公司	8,957.02	45,470.00	保证
	新开元公司	5,440.00	45,500.00	保证
	新开元公司	5,516.53	2025/3/25	保证
	新开元公司	30,000.00	2023/3/25	保证
成都市瀚宇投资有限公司	青白江 GT	4,165.00	2024/2/5	保证
	青白江 GT	20,000.00	2023/12/30	保证
	青白江 GT	21,940.00	2024/8/5	保证
	新开元公司	70,000.00	2029/3/21	保证
	新开元公司	3,506.68	2023/4/25	保证
	新开元公司	15,500.00	2023/4/26	保证
	新开元公司	29,000.00	2026/12/15	保证
	新开元公司	9,850.00	2026/12/20	保证
	新开元公司	64,100.00	2027/6/28	保证
	新开元公司	19,000.00	2032/1/27	保证
	新开元公司	420.75	2023/12/3	保证
	新开元公司	20,000.00	2023/12/30	保证
	新开元公司	2,000.00	2023/3/8	保证
	新开元公司	43,000.00	2031/12/20	保证
	新开元公司	101,100.00	2036/6/20	保证
	新开元公司	7,000.00	2023/3/16	保证
	新开元公司	6,063.38	2024/6/17	保证
	新开元公司	6,000.00	2025/8/26	保证
	新开元公司	8,000.00	2022/12/27	保证
	新开元公司	8,903.70	2024/4/23	保证
	新开元公司	7,500.00	2025/1/20	保证
	新开元公司	16,000.00	2023/3/23	保证
	新开元公司	6,476.20	2025/8/27	保证

	新开元公司	4,525.27	2024/1/20	保证
	新开元公司	10,293.46	2025/3/25	保证
	新开元公司	26,500.00	2023/2/8	保证
	新开元公司	8,900.00	2024/8/18	保证
	新开元公司	4,700.00	2023/6/28	保证
	新开元公司	21,940.00	2024/9/9	保证
成都青白江 R0 运营管理有 限公司	青白江 GT	2,000.00	2022/12/3	保证
	青白江 GT	9,134.70	2027/5/30	保证
	新开元公司	26,400.00	2031/9/29	保证
	新开元公司	20,000.00	2024/9/18	保证
	新开元公司	28,000.00	2035/10/29	保证
	新开元公司	26,000.00	2035/10/29	保证
	新开元公司	9,670.00	2023/11/16	保证
	新开元公司	2,000.00	2024/8/1	保证
	新开元公司	4,660.00	2027/5/30	保证
成都市光捷城市管理服务有 限公司	青白江 GT	11,409.35	2025/3/18	保证
	青白江 GT	10,293.46	2025/3/25	保证
	青白江 GT	3,592.42	2023/9/9	保证
	新开元公司	13,500.00	2023/1/24	保证
	新开元公司	10,008.88	2024/2/3	保证
	新开元公司	101,100.00	2036/6/20	保证
	新开元公司	7,200.00	2023/3/28	保证
	新开元公司	4,750.00	2024/3/24	保证
	新开元公司	1,000.00	2024/3/28	保证
	新开元公司	900.00	2024/3/29	保证
	新开元公司	420.75	2023/12/3	保证
四川省旺合康实业有限公司	青白江 GT	4,750.00	2023/4/29	保证
	青白江 GT	4,705.16	2028/11/29	保证
	青白江 GT	1,000.00	2022/12/1	保证
	青白江 GT	400.00	2022/12/1	保证
	新开元公司	1,400.00	2022/12/1	保证
成都陆港枢纽投资发展集团 有限公司	青白江 GT	9,500.00	2028/9/25	保证
	青白江 GT	4,950.00	2023/12/31	保证
成都市融禾嘉泰现代农业发 展有限公司	青白江 GT	50,000.00	2024/1/21	保证
	青白江 GT	7,000.00	2024/1/25	保证
	新开元公司	50,000.00	2022/4/15	保证
	新开元公司	5,000.00	2023/7/5	保证
	新开元公司	450.00	2023/4/14	保证
四川省康来悦泰实业有限公 司	青白江 GT	1,165.29	2031/2/24	保证
	青白江 GT	1,549.52	2031/2/24	

合计		1,401,209.03		
----	--	--------------	--	--

融资人对上述对外担保无反担保措施。上述被担保方均为地方国有企业，资质良好，不存在被列入失信被执行人情况，融资人代偿风险低，预计未来不会给融资人的偿债能力带来重大不利影响。

（六）信用查询情况

根据人行征信系统，截至 2023 年 1 月 4 日征信报告，公司未结清、已结清信贷全部为正常类。

通过国家企业信用信息公示系统查询，截止 2023 年 3 月 5 日，公司暂无列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，无行政处罚信息。

成都市青白江区国有资产投资经营有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91510113727435662C
注册号:
法定代表人: 张崇义
登记机关: 青白江区市场监督管理局
成立日期: 2000年03月27日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | **列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息** | 公告信息

■ 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 | 上一页 | 下一页 | 末页

（七）诉讼情况

经查询“中国裁判文书网”，截止 2023 年 3 月 5 日，公司涉及诉讼文书 20 篇，无重大不利影响：



经过中国执法信息公开网被执行人信息查询系统查询，截至 2023 年 3 月 5 日，公司无被执行信息。



六、担保人介绍

（一）公司概况

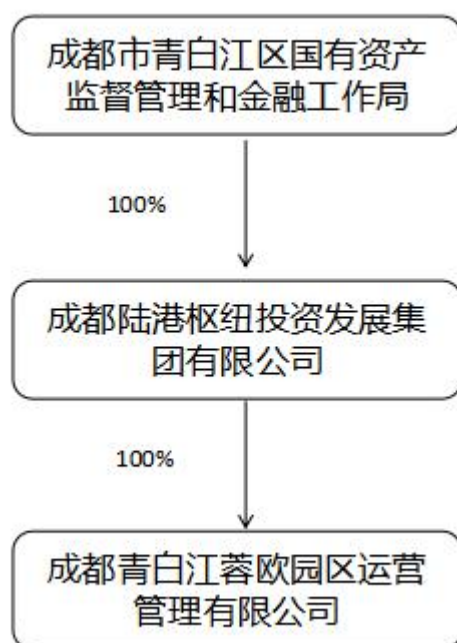
成都青白江 R0 园区运营管理有限公司是江苏省成都市青白江区的基建主体之一，一直为青白江区政府提供市政工程委托代建服务，持续得到财政支持，2019 年共获得 1.21 亿元财政补贴。

担保人名称	成都青白江 R0 园区运营管理有限公司
统一社会信用代码	91510113MA65RE6J1W
类型	有限责任公司（国有控股）
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都市青白江区香岛大道 1509 号成都国际铁路港现代物流大厦 A 区 4 楼 A0401 号
法定代表人	宋阳
注册/实收资本	100,000.00 万元
成立时间	2018 年 11 月 24 日
营业期限	2004 年 03 月 09 日至长期
经营范围	园区项目的投资、开发和经营；房地产开发经营；土地整治服务；房地产经纪；投资管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；企业孵化器管理服务；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；企业形象策划；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；农副产品销售；建筑材料销售（以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）股权结构和公司治理

1、股权结构

成都青白江 R0 园区运营管理有限公司由成都陆港枢纽投资发展集团有限公司出资设立，实际控制人是成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局：



2、公司治理

成都青白江 R0 园区运营管理有限公司是成都市青白江区重要的基础设施建设主体，主要负责青白江区的棚户区改造、部分基础设施及安置房建设以及欧洲产业城的开发与运营业务；此外，成都青白江 R0 园区运营管理有限公司还从事砂石销售等其他经营性业务。

1、公司不设股东会，股东权利如下：

一、决定公司的经管方针和投资计划；

二、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

三、审议批准董事会的报告，监事会或监事的报告；

四、审议批准公司年度财务预算方案、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；

五、对公司增加或减少注册资本作出决议；

六、对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议

七、对发行公司债券作出决议；

八、修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会、成员为5人，董事会设董事长一人。董事会行使下列职权：

一、向股东报告工作；

二、执行股东的决定，制定实施细则；

三、决定公司的经营计划和投资方案；

四、制订公司年度财务预、决算方案；

五、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

六、制订公司增加或减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式的方案；

七、决定公司内部管理机构的设置；

八、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

九、制定公司的基本管理制度；

十、公司章程规定的其他职权。

3、总经理

公司设总经理一名、由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 一、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
 - 二、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
 - 三、拟订公司内部管理机构设置的方案；
 - 四、拟订公司基本管理制度；
 - 五、制定公司的具体规章；
 - 六、提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
 - 七、决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

4、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成。

监事会行使下列职权：

- 一、检查公司财务；
- 二、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 三、当董事和经理的行为损害公司的利益时,要求董事和经理予以纠正；
- 四、向股东提出提案；
- 五、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 六、公司章程规定的其他职权。

（三）经营情况

RO 公司成立初期主要负责青白江区部分基础设施建设及欧洲产业城的开发与运营业务。2021 年 12 月，随着青白江国金融局将成都市瀚宇投资有限公司（简称“瀚宇投资”）99.02%的股权无偿划拨给公司，担保人成为青白江区重要的基础设施建设主体。作为青白江区属国有一级平台公司，担保人主要负责青白江区的棚户区改造、部分基础设施及安置房建设以及欧洲产业城的开发与运营业务；此外，RO 公司还从事砂石销售等其他经营性业务。

RO 公司营业收入主要来自棚户区改造、园区运营和砂石销售等业务，公司园区运营业务收入主要来自房屋租赁及清扫保洁服务，随着欧洲产业城的持续发展，房屋租赁收入快速增长；砂石销售业务为公司营业收入的重要组成部分，近年来规模有所增长，均来自子公司瀚宇投资，瀚宇投资持有青白江区国金融局于 2019 年无偿拨入的砂石探矿权，全部位于青白江区行政范围内。

RO 公司营业收入构成：

单位：亿元、%

项目	2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比
棚户区改造	5.70	68.90	3.70	49.71
基础设施及安置房建设	-	-	0.77	10.40
园区运营	0.25	2.97	0.56	7.48
砂石销售	1.06	12.76	1.53	20.55
其他	1.27	15.38	0.88	11.86
合计	8.28	100.00	7.43	100.00

RO 公司毛利润构成及毛利率情况：

单位：亿元、%

项目	2021 年		2020 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
棚户区改造	2.32	40.64	1.53	41.43
基础设施及安置房建设	-	-	0.18	23.08
园区运营	0.14	56.82	0.47	84.05
砂石销售	0.60	57.12	0.83	54.07
其他	0.44	34.78	0.14	16.36
合 RO 公司计	3.50	42.32	3.15	42.33

担保人主要业务板块情况如下：

（1）棚户区改造

受青白江区人民政府委托，RO 公司二级子公司瀚宇投资负责青白江区范围内的棚户区改造，业务具有较强的区域专营性。

2020 年及以前，瀚宇投资棚户区改造业务模式为政府购买服务，2021 年以来公司所有承接项目重新签订协议，业务模式均变更为委托代建模式。2021 年，针对瀚宇投资承接的棚户区改造项目，瀚宇投资与成都市江城投资有限公司（以下简称“江城投资”）分别重新签订《委托代建合同》，瀚宇投资负责项目的前期手续办理、投融资、监督管理及竣工结算等工作，建设资金为自有资金及外部融资，项目完工后移交委托方；江城投资按审定的工程建设成本、建设管理费用及约定的回报收益之和作为委托代建合同价款与瀚宇投资结算，江城投资按年出具项目确认单，瀚宇投资依此确认收入并结转成本。

2020 年至 2021 年，瀚宇投资分别确认棚户区改造业务收入 5.70 亿元和 3.70 亿元，主要来自 2017 年棚户区改造项目以及 2017 年老工业基地棚户区改造项目；毛利率水平维持在 40%以上，较为稳定。

瀚宇投资所从事的青白江区的棚户区改造业务区域专营性较强，且项目协议金额很大，未来收入较有保障。

（2）基础设施及安置房建设

RO 公司基础设施及安置房建设主体为本部和子公司瀚宇投资，以瀚宇投资为主，业务模式主要分为委托代建和自建自营。

瀚宇投资早期主要通过有偿转让及无偿划拨的方式从成都新开元城市建设投资有限公司等公司处取得青白江区部分基础设施及安置房建设项目，并通过签订委托代建协议承接项目后续竣工决算等工作，业主方于转让时进行变更。具体而言，项目划入后，瀚宇投资与青白江区人民政府就相关项目签订《项目投资建设、管理与转让收购协议书》，约定由瀚宇投资承担后续工作，项目竣工验收后，青白江区财政局按工程建设成本加成一定收益与瀚宇投资进行结算，瀚宇投资据此确认收入并结转相应成本。此外，瀚宇投资近年来还陆续承接了部分自建自营的安置房项目。

（3）园区开发与运营

R0 公司主要负责欧洲产业城的开发与运营，业务具有较强的区域专营性；该项业务的开展有利于欧洲产业城的招商引资及未来发展，同时为公司营业收入及利润带来一定补充。

R0 公司本部自成立起主要负责欧洲产业城的开发与运营业务，具体为从事区域内标准化厂房等类型的项目建设并通过对外出租获取租赁收入，该业务具有较强的区域专营性。

截至 2021 年，R0 公司主要开发了欧洲产业城内 R0 智能制造产业园项目等，该项目承接主体为公司本部，计划总投资为 15.00 亿元，期末累计投资 12.50 亿元，尚需投资 2.50 亿元，建成后预计通过对外租售获取收益；此外，政府还将新开元投资建设的青白江区云顶路以北、香林路以东的 A~H、J~N 及 P 区合计 33.38 万平方米的标准化厂房划转至公司。

2021 年末，R0 公司拟开发的项目为青白江区“一带一路”教育培训基地（四川师范大学青白江校区）项目，承接主体为公司本部。该项目位于欧洲产业城，计划总投资 35.00 亿元，建设内容包括综合楼、学院组团、宿舍、食堂、东区运动场附属用房及南、东、西校门、体育中心、后勤中心、垃圾中转站等，建设周期为 18 个月，建设资金计划通过城市合伙人招标的方式筹措。

R0 公司园区运营业务以房屋出租为主，目前公司运营的资产主要为标准化厂房，出租对象包括成都康佳电子有限公司、成都润亿达环境科技有限公司、成都天美牙技术开发有限公司、华鼎国联四川动力电池有限公司等欧洲产业城内企业。2020 年~2021 年，公司分别确认房屋租赁业务收入 0.10 亿元和 0.45 亿元，毛利润分别为 0.09 亿元和 0.43 亿元，毛利率维持在 90%以上。

整体来看，R0 公司的园区运营业务有利于欧洲产业城的招商引资及未来发展，同时为公司营业收入及利润带来一定补充。

（四）财务状况

本章内容所涉及的公司财务数据均来自于经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的公司 2019-2021 年度审计报告，均出具标准无保留意见。以及未经审计的 2022 年 1-9 月合并财务报表。财务数据如下：

公司资产负债表(单位: 万元)

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产:				
货币资金	185,803.78	237,994.87	361,132.35	24,355.51
应收账款	23,087.67	55,315.91	249,243.55	51.66
预付款项	6,597.86	480.26	264.97	19,742.58
其他应收款	900,540.03	981,280.54	1,056,497.07	23,575.44
存货	2,062,697.56	1,827,073.24	1,156,639.54	-
合同资产	31,363.62	19,347.27	-	-
其他流动资产	8,293.68	2,370.57	1,358.28	7.72
流动资产合计	3,218,384.20	3,123,862.66	2,825,135.75	67,732.92
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	22,894.70	-
其他债权投资	16,671.04	22,489.38	-	-
长期股权投资	4,359.22	3,359.22	2,778.60	-
投资性房地产	332,353.68	332,353.68	197,724.57	-
固定资产	271,914.11	260,696.83	203,280.41	-
在建工程	24,151.15	14,858.98	2,746.47	348.61
无形资产	643,757.86	456,172.37	456,555.84	4,048.04
长期待摊费用	691.67	417.93	6,681.95	-
其他非流动资产	169,046.27	169,046.27	169,046.27	-
非流动资产合计	1,462,945.00	1,259,394.68	1,061,708.82	4,396.65
资产总计	4,681,329.20	4,383,257.33	3,886,844.56	72,129.57
流动负债:				
短期借款	137,133.97	150,983.97	178,767.89	-
应付票据	8,500.00	-	-	-
应付账款	25,671.65	24,734.01	10,692.09	-
预收款项	155.78	140.38	11,817.52	-
合同负债	49,037.46	41,126.69	-	-
应付职工薪酬	72.87	37.28	34.80	3.14
应交税费	10,252.30	9,422.52	9,165.31	1.16
其他应付款	140,943.45	129,980.10	87,518.79	123.08
一年内到期的非流动负债	511,382.69	491,845.95	261,135.11	500.00
流动负债合计	883,150.16	848,270.90	559,131.52	627.38
非流动负债:				
长期借款	1,346,838.50	1,252,257.00	1,201,590.00	28,000.00

应付债券	158,000.00	364,000.00	260,000.00	-
长期应付款	435,112.59	270,999.46	438,349.89	-
递延所得税负债	5,588.82	5,588.82	3,808.44	-
非流动负债合计	1,945,539.91	1,892,845.28	1,903,748.33	28,000.00
负债合计	2,828,690.07	2,741,116.18	2,462,879.85	28,627.38
所有者权益：				
实收资本	74,182.00	50,000.00	43,500.00	43,500.00
其他权益工具	50,333.11	50,333.11	67,165.69	-
资本公积	1,559,238.12	1,385,005.94	1,172,777.23	-
其他综合收益	11,337.46	11,337.46	11,337.46	-
盈余公积	549.79	549.79	36.44	-
未分配利润	141,258.81	131,036.11	116,048.56	2.19
归属于母公司所有者权益（或者股东权益）合计	1,836,899.28	1,628,262.40	1,410,865.38	43,502.19
少数股东权益	15,739.85	13,878.75	13,099.33	-
所有者权益合计	1,852,639.13	1,642,141.16	1,423,964.72	43,502.19
负债和所有者权益总计	4,681,329.20	4,383,257.33	3,886,844.56	72,129.57

公司利润表(单位：万元)

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	50,709.30	74,346.04	82,778.96	82.92
减：营业成本	30,242.76	42,872.72	47,744.73	39.58
税金及附加	1,089.25	1,326.52	1,325.15	34.82
销售费用	93.03	67.06	1,652.68	-
管理费用	3,473.77	12,627.32	12,056.74	182.53
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,497.35	2,061.48	4,460.32	9.04
其中：利息费用	-	2,328.33	396.92	-
利息收入	-	378.23	108.90	0.95
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	32.42	225.95	755.45	186.55
投资收益(损失以“-”号填列)	132.58	710.60	156.30	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		7,121.53	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		8.11	-	-

二、营业利润(损失以“-”号填列)	14,478.14	23,457.12	16,451.08	3.50
加: 营业外收入	65.54	20.98	84.35	-
减: 营业外支出	45.69	278.48	25.61	-
三、利润总额(损失以“-”号填列)	14,497.99	23,199.62	16,509.82	3.50
减: 所得税费用	0.69	2,594.56	122.20	1.16
四、净利润(损失以“-”号填列)	14,497.29	20,605.06	16,387.61	2.34
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	14,497.29	20,605.06	16,387.61	2.34
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	14,369.45	20,451.65	16,229.65	2.34
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	127.84	153.41	157.96	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	14,497.29	20,605.06	16,387.61	2.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,369.45	20,451.65	16,229.65	2.34
归属于少数股东的综合收益总额	127.84	153.41	157.96	-

公司现金流量表(单位: 万元)

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	79,744.45	57,100.78	39,691.86	38.72
收到的税费返还	1,060.23	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	215,637.09	965,150.24	288,896.35	105.49
经营活动现金流入小计	296,441.76	1,022,251.02	328,588.22	144.22
购买商品、接受劳务支付的现金	173,654.46	88,845.87	191,831.20	29.16
支付给职工以及为职工支付的现金	2,986.47	2,232.93	1,463.52	30.09
支付的各项税费	1,610.32	2,702.25	36,300.04	34.82
支付其他与经营活动有关的现金	45,992.56	922,820.08	85,718.18	44.60
经营活动现金流出小计	224,243.81	1,016,601.14	315,312.94	138.71
经营活动产生的现金流量净额	72,197.95	5,649.88	13,275.28	5.50
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	132.58	129.98	-	-

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	20.84	230.64	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	326,299.75	23,955.47
投资活动现金流入小计	132.58	150.82	326,530.39	23,955.47
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,596.67	33,478.90	15,722.85	23,887.39
投资支付的现金	1,000.00	-	3,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	135,767.85	880,244.27	39,980.88
投资活动现金流出小计	12,596.67	169,246.75	898,967.12	63,868.27
投资活动产生的现金流量净额	-12,464.10	-169,095.93	-572,436.73	-39,912.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	24,182.00	31,500.00	28,100.00	32,500.00
取得借款收到的现金	432,873.20	638,312.93	729,642.25	28,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	457,055.20	669,812.93	757,743.25	61,000.00
偿还债务支付的现金	440,399.58	453,976.39	141,947.68	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	116,533.58	160,574.63	130,100.98	321.97
支付其他与筹资活动有关的现金	12,046.98	14,953.34	14,396.27	9.00
筹资活动现金流出小计	568,980.15	629,504.36	286,444.94	330.97
筹资活动产生的现金流量净额	-111,924.95	40,308.57	471,298.31	60,669.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-52,191.09	-123,137.47	-87,863.14	20,761.73
加：期初现金及现金等价物余额	237,994.87	361,132.35	448,995.49	3,593.78
六、期末现金及现金等价物余额	185,803.78	237,994.87	361,132.35	24,355.51

（一）RO公司主要财务数据及财务指标

近三年及一期，RO公司主要财务数据及财务指标如下表所示：

近三年及一期，RO公司主要财务数据及财务指标

财务指标	2022年3季度/末	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
总资产（万元）	4,681,329.20	4,383,257.33	3,886,844.56	72,129.57
总负债（万元）	2,828,690.07	2,741,116.18	2,462,879.85	28,627.38
所有者权益（万元）	1,852,639.13	1,642,141.16	1,423,964.72	43,502.19
营业收入（万元）	50,709.30	74,346.04	82,778.96	82.92
利润总额（万元）	14,497.99	23,199.62	16,509.82	3.50
净利润（万元）	14,497.29	20,605.06	16,387.61	2.34

归属于母公司所有者的净利润（万元）	14,369.45	20,451.65	16,229.65	2.34
经营活动产生现金流量净额（万元）	72,197.95	5,649.88	13,275.28	5.50
投资活动产生现金流量净额（万元）	-12,464.10	-169,095.93	-572,436.73	-39,912.80
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-111,924.95	40,308.57	471,298.31	60,669.03
流动比率	3.64	3.68	5.05	107.96
速动比率	1.31	1.53	2.98	107.96
资产负债率（%）	60.42	62.54	63.36	39.69
应收账款周转率（次/年）	1.29	0.49	0.66	3.21
存货周转率（次/年）	0.02	0.03	0.08	-
总资产周转率（次/年）	0.01	0.02	0.04	0.00
EBITDA（万元）	-	37,113.17	36,478.60	109.55
EBITDA 利息保障倍数	-	0.24	0.29	0.33

注：2022年3季度财务数据经年化。

（二）资产结构分析

RO公司最近三年及一期末资产结构情况如下：

RO公司最近三年及一期末资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2022年9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
流动资产合计	3,218,384.20	68.75	3,123,862.66	71.27	2,825,135.75	72.68	67,732.92	93.90
非流动资产合计	1,462,945.00	31.25	1,259,394.68	28.73	1,061,708.82	27.32	4,396.65	6.10
资产总计	4,681,329.20	100.00	4,383,257.33	100.00	3,886,844.56	100.00	72,129.57	100.00

最近三年及一期末，RO公司总资产分别为72,129.57万元、3,886,844.56万元、4,383,257.33万元和4,681,329.20万元，其中流动资产分别为67,732.92万元、2,825,135.75万元、3,123,862.66万元和3,218,384.20万元，占各期末总资产的比例分别为93.90%、72.68%、71.27%和68.75%；非流动资产分别为4,396.65万元、1,061,708.82万元、1,259,394.68万元和1,462,945.00万元，分别占各期末总资产的6.10%、27.32%、28.73%和31.25%。总体来说，公司资产流动性较强，资产结构保持相对稳定。

近三年及一期末RO公司流动资产结构如下：

近三年及一期末RO公司流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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
货币资金	185,803.78	5.77	237,994.87	7.62	361,132.35	12.78	24,355.51	35.96
应收账款	23,087.67	0.72	55,315.91	1.77	249,243.55	8.82	51.66	0.08
预付款项	6,597.86	0.21	480.26	0.02	264.97	0.01	19,742.58	29.15
其他应收款	900,540.03	27.98	981,280.54	31.41	1,056,497.07	37.40	23,575.44	34.81
存货	2,062,697.56	64.09	1,827,073.24	58.49	1,156,639.54	40.94	0.00	0.00
合同资产	31,363.62	0.97	19,347.27	0.62	-	-	-	-
其他流动资产	8,293.68	0.26	2,370.57	0.08	1,358.28	0.05	7.72	0.01
流动资产合计	3,218,384.20	100.00	3,123,862.66	100.00	2,825,135.75	100.00	67,732.92	100.00

1、流动资产分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货等。

(1) 货币资金

最近三年及一期末，R0 公司货币资金余额分别为 24,355.51 万元、361,132.35 万元、237,994.87 万元和 185,803.78 万元，占各期末流动资产的比例分别为 35.96%、12.78%、7.62%和 5.77%，货币资金呈下降趋势。R0 公司 2020 年末货币资金较 2019 年末增加 336,776.84 万元，增幅为 1382.75%，主要系合并瀚宇投资所致；R0 公司 2021 年末货币资金较 2020 年末减少 123,137.47 万元，降幅为 34.10%，主要系 R0 公司当期棚户区改造项目支出和往来款支出金额较大所致；R0 公司 2022 年 9 月末较 2021 年末减少 52,191.09 万元，降幅 21.93%，主要系 R0 公司当期棚户区改造项目支出和偿还借款及利息所致。

R0 公司最近三年及一期末货币资金构成情况如下：

R0 公司最近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

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

截至 2022 年 9 月末，R0 公司受限货币资金为 7,004.38 万元，主要为农民工工资保证金和信用证保证金。

(2) 应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款分别为51.66万元、249,243.55万元、55,315.91万元和23,087.67万元，占流动资产的比例依次为0.08%、8.82%、1.77%和0.72%。

2020年末公司应收账款较2019年末增加249,191.89万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2021年末公司应收账款较2020年末减少193,927.64万元，降幅为77.81%，主要系应收账款收回所致；2022年9月末，RO公司应收账款较2021年末减少32,228.24万元，主要系应收账款收回所致。

截至2021年末，RO公司前五大应收账款情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账龄	账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例	是否计提坏账准备	是否为关联方
成都市青白江区城乡建设局	工程款	3年以上	31,237.12	56.47	否	否
成都广智达交通投资有限公司	房屋租赁款	1-3年、3年以上	10,200.00	18.44	否	是
成都市青白江巴士公交有限公司	房屋租赁款	1-3年、3年以上	5,400.00	9.76	否	否
成都市青白江区机关事务服务中心	房屋租赁款	1-2年	2,735.42	4.95	否	否
中交四公局青白江宏翔乐居等安置房及呈祥大道项目经理部	砂石款	1-2年	1,605.32	2.90	否	否
合计			51,177.85	92.52		

(3) 预付账款

最近三年及一期末，公司预付账款余额分别为19,742.58万元、264.97万元、480.26万元和6,597.86万元，占各期末流动资产的比例分别为29.15%、0.01%、0.02%和0.21%，RO公司预付账款主要为预付工程款，2022年9月末RO公司预付账款较2021年末增加6,117.59万元，增幅为1273.81%，主要系RO公司预付给中建新疆建工（集团）有限公司等公司工程款项增加所致。

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为23,575.44万元、1,056,497.07万元、981,280.54万元和900,540.03万元，占各期末流动资产的比例分别为34.81%、37.40%、31.41%和27.98%，RO公司其他应收款主要为项目往来款、保证金等。2020年末公司其他应收款较2019年末增加1,032,921.62万元，主要系瀚宇投资纳入合并

范围所致。2021年末公司其他应收款较2020年末下降75,216.53万元,降幅为7.12%,主要系部分往来款项收回所致;2022年9月末其他应收款较2021年末减少80,740.51万元,降幅为8.23%,主要系部分往来款项收回所致。

最近一年及一期末,RO公司其他应收款按款项性质分类情况如下:

表 6-22 最近一年及一期末,RO公司其他应收款按款项性质分类情况

单位:万元

项目	2022年9月末	2021年末
保证金	879,617.31	10,172.75
社保费	20,881.99	6.99
往来款	40.73	971,100.80
合计	900,540.03	981,280.54

截至2022年9月末,RO公司前五大其他应收款情况如下:

截至2021年末,RO公司前五大其他应收款情况

单位:万元、%

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

(5) 存货

公司的存货主要包括原材料、库存商品、开发产品和合同履约成本。其中,存货-合同履约成本主要核算公司基础设施建设项目和棚户区改造项目等。近三年末及一期末,公司存货余额分别为0.00万元、1,156,639.54万元、1,827,073.24万元和2,062,697.56万元,占各期末流动资产的比例分别为0.00%、40.94%、58.49%和64.09%。2020年末公司的存货较2019年末增加1,156,639.54万元,主要系瀚宇投资纳入合并范围所致;2021年末公司的存货余额较2020年末增加670,433.70万元,增

幅57.96%；2022年9月末公司存货较2021年末增加235,624.32万元，增幅12.90%；报告期内来R0公司存货持续上涨，主要是2017年老工业基地棚户区改造项目和青白江区铁路港毗邻区域城中村改造等项目持续推进，合同履行成本增加所致。

最近三年及一期末，R0公司存货明细表如下：

最近三年及一期末，R0公司存货明细表

单位：万元、%

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
库存商品	1,120.40	2,233.74	2,352.46	0.00
原材料	-	114.86	114.86	0.00
合同履行成本	2,061,577.16	1,824,724.64	1,154,172.22	0.00
合计	2,062,697.56	1,827,073.24	1,156,639.54	0.00

(6) 合同资产

最近三年及一期末，公司合同资产分别为0.00万元、0.00万元、19,347.27万元和31,363.62万元，占各期末流动资产的比例分别为0.00%、0.00%、0.62%和0.97%，主要因执行新收入准则后，R0公司将应收账款中满足合同资产的会计核算标准（即：公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的资产）的款项转入合同资产科目所致。R0公司合同资产均存在经营业务背景，不存在政府性款项，不涉及替政府融资的情况。

(7) 其他流动资产

最近三年及一期末，公司其他流动资产分别为7.72万元、1,358.28万元、2,370.57万元和8,293.68万元，占各期末流动资产的比例分别为0.01%、0.05%、0.08%和0.26%，主要系待抵扣的增值税进项税额。

2、非流动资产分析

最近三年及一期末R0公司非流动资产结构如下：

最近三年及一期末R0公司非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2022年9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

可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资	16,671.04	1.14	22,489.38	1.79	22,894.70	2.16	-	-
长期股权投资	4,359.22	0.30	3,359.22	0.27	2,778.60	0.26	-	-
投资性房地产	332,353.68	22.72	332,353.68	26.39	197,724.57	18.62	-	-
固定资产	271,914.11	18.59	260,696.83	20.70	203,280.41	19.15	-	-
在建工程	24,151.15	1.65	14,858.98	1.18	2,746.47	0.26	348.61	7.93
无形资产	643,757.86	44.00	456,172.37	36.22	456,555.84	43.00	4,048.04	92.07
长期待摊费用	691.67	0.05	417.93	0.03	6,681.95	0.63	-	-
其他非流动资产	169,046.27	11.56	169,046.27	13.42	169,046.27	15.92	-	-
非流动资产合计	1,462,945.00	100.00	1,259,394.68	100.00	1,061,708.82	100.00	4,396.65	100.00

公司非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产等。

(1) 其他债权投资

最近三年及一期末，公司其他债权投资分别为0.00万元、22,894.70万元、22,489.38万元和16,671.04万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.00%、2.16%、1.79%和1.14%，主要系对中信建投证券股份有限公司和成都大港置业有限公司的投资。

最近一年及一期末，RO公司其他债权投资明细情况如下：

最近一年及一期末，RO公司其他债权投资明细表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末
中信建投证券股份有限公司	3,000.00	3,000.00
成都大港置业有限公司	13,671.04	19,489.38
合计	16,671.04	22,489.38

(2) 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为0.00万元、2,778.60万元、3,359.22万元和4,359.22万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.00%、0.26%、0.27%和0.30%，主要系对成都冶兴润达新型建材有限公司和中电建成都RO城市建设开发有限公司的投资。

最近一年及一期末，RO公司长期股权投资明细情况如下：

最近一年及一期末，R0 公司长期股权投资明细情况表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
成都冶兴润达新型建材有限公司	3,359.22	3,359.22
中电建成都 R0 城市建设开发有限公司	1,000.00	-
合计	4,359.22	3,359.22

(3) 投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产金额分别为0.00万元、197,724.57万元、332,353.68万元和332,353.68万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.00%、18.62%、26.39%和22.72%，主要由房屋及建筑物和土地使用权构成。2020年末公司投资性房地产较2019年末增加197,724.57万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致。2021年末公司投资性房地产较2020年末增加134,629.12万元，增幅68.09%，主要系成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局根据《关于注入青白江区云顶路以北、香林路以东地上建筑物的通知》将R0产业园标准化厂房划拨至R0公司名下所致。2022年9月末公司投资性房地产较2021年末无变化。

最近三年及一期末，R0 公司投资性房地产明细情况如下：

最近三年及一期末，R0 公司投资性房地产明细情况表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	175,567.85	175,567.85	45,058.41	-
土地使用权	156,785.84	156,785.84	152,666.15	-
合计	332,353.68	332,353.68	197,724.57	-

(4) 固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产金额分别为0.00万元、203,280.41万元、260,696.83万元和271,914.11万元，占各期末非流动资产的比例分别为0.00%、19.15%、20.70%和18.59%，主要由房屋建筑物和管网资产构成。2020年末公司固定资产较2019年末增加203,280.41万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2021年末公司固定资产较2020年末增加57,416.42万元，增幅28.24%，主要系当期收到划拨的管网资产所致；2022年9月末较2021年末增加11,217.27万元，增幅为4.30%，

变化不大。R0公司固定资产均为自有资产，不存在公益性资产。最近三年及一期末，R0公司固定资产构成情况如下：

最近三年及一期末，R0公司固定资产构成情况

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
房屋及建筑物	209,761.26	199,207.32	202,986.68	-
管网资产	60,495.87	60,495.87	-	-
运输工具	1,041.01	360.94	153.57	-
办公设备	615.97	632.71	140.17	-
合计	271,914.11	260,696.83	203,280.41	-

(5) 在建工程

2019-2021年末及2022年9月末，R0公司在建工程分别为348.61万元、2,746.47万元、14,858.98万元和24,151.15万元，占非流动资产比重分别为7.93%、0.26%、1.18%和1.65%，占比较小。最近一年及一期末，R0公司在建工程明细如下：

最近一年及一期末，R0公司在建工程明细表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末
宏源砂石场项目	5,990.65	5,988.67
R0智能制造产业园建设项目	16,658.10	7,463.09
川师大青白江校区	665.40	651.60
欧洲产业城医院	2.90	2.90
欧洲产业城停车场项目	102.36	99.23
四川开放大学青白江校区建设项目	687.64	652.96
欧洲产业城共享果园	44.10	0.53
合计	24,151.15	14,858.98

(6) 无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产金额分别为4,048.04万元、456,555.84万元、456,172.37万元和643,757.86万元，占各期末非流动资产的比例分别为92.07%、43.00%、36.22%和44.00%。2020年末公司的无形资产较2019年末增加452,507.80万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2021年末公司的无形资产较2020年末减少383.47万元，降幅为0.08%，变动幅度较小；2022年9月末公司无形资产较

2021 年末增加 187,585.49 万元，增幅为 41.12%，主要系本期新增地下砂石资源采砂经营权资产所致。RO 公司无形资产主要由砂石经营权（青白江区建设用地地下砂石资源及河道砂石资源）构成，RO 公司根据《成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局关于青白江区建设用地地下砂石资源及河道砂石资源进行评估入账的函》，将上述资源以深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的鹏信资估报字（2020）第 CSC014 号、第 CSC015 号、第 CSC016 号的评估报告和北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的北方亚事评报字[2022]第 01-200 号、第 01-198 号评估报告的评估价值计入无形资产。RO 公司最近一年及一期末无形资产明细如下：

最近一年及一期末无形资产明细表

单位：万元、%

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

（5）其他非流动资产

最近三年及一期末，公司其他非流动资产金额分别为 0.00 万元、169,046.27 万元、169,046.27 万元和 169,046.27 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.00%、15.92%、13.42%和 11.58%，RO 公司 2020 年末其他非流动资产金额较 2019 年末 169,046.27 万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致。RO 公司其他非流动资产系成都市青白江区政府为优化调整区属国有公司经营管理工作，根据《成都市青白江国有资产管理局关于配置资产的批复》，将大（弯）-石（板滩）路建设项目等 43 个项目，以合同价格及及审计结算金额配置至 RO 公司名下，不存在公益性资产注入等违规情形。RO 公司 2022 年 9 月末其他非流动资产明细如下：

2022 年 9 月末其他非流动资产明细表

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
道路及配套	157,451.33	93.14
客运站及配套	663.40	0.39
绿化工程	10,931.54	6.47
合计	169,046.27	100.00

(三) 负债结构分析

近三年及一期末，RO 公司负债构成如下表所示：

RO 公司负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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
流动负债合计	883,150.16	31.22	848,270.90	30.95	559,131.52	22.70	627.38	2.19
非流动负债合计	1,945,539.91	68.78	1,892,845.28	69.05	1,903,748.33	77.30	28,000.00	97.81
负债合计	2,828,690.07	100.00	2,741,116.18	100.00	2,462,879.85	100.00	28,627.38	100.00

最近三年及一期末，公司负债合计分别为 28,627.38 万元、2,462,879.85 万元、2,741,116.18 万元和 2,828,690.07 万元，其中公司流动负债合计余额分别为 627.38 万元、559,131.52 万元、848,270.90 万元和 883,150.16 万元，占各期末总负债的比例分别为 2.19%、22.70%、30.95%和 31.22%，非流动负债合计余额分别为 28,000.00 万元、1,903,748.33 万元、1,892,845.28 万元和 1,945,539.91 万元，占各期末总负债的比例分别为 97.81%、77.30%、69.05%和 68.78%。整体而言，RO 公司债务主要以非流动债务为主。

1、流动负债

近三年及一期末，RO 公司流动负债的主要构成如下：

近三年及一期末，RO 公司流动负债的主要构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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	137,133.97	15.53	150,983.97	17.80	178,767.89	31.97	-	-

应付票据	8,500.00	0.96	-	-	-	-	-	-
应付账款	25,671.65	2.91	24,734.01	2.92	10,692.09	1.91	-	-
预收款项	155.78	0.02	140.38	0.02	11,817.52	2.11	-	-
合同负债	49,037.46	5.55	41,126.69	4.85	-	-	-	-
应付职工薪酬	72.87	0.01	37.28	0.00	34.80	0.01	3.14	0.50
应交税费	10,252.30	1.16	9,422.52	1.11	9,165.31	1.64	1.16	0.19
其他应付款	140,943.45	15.96	129,980.10	15.32	87,518.79	15.65	123.08	19.62
一年内到期的非流动负债	511,382.69	57.90	491,845.95	57.98	261,135.11	46.70	500.00	79.70
流动负债合计	883,150.16	100.00	848,270.90	100.00	559,131.52	100.00	627.38	100.00

近三年及一期末，RO 公司流动负债合计余额分别为 627.38 万元、559,131.52 万元、848,270.90 万元和 883,150.16 万元，占各期末总负债的比例分别为 2.19%、22.70%、30.95%和 31.22%。报告期内，RO 公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债等组成。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 0.00 万元、178,767.89 万元、150,983.97 万元和 137,133.97 万元，占各期末流动负债的比例分别为 0.00%、31.97%、17.80%和 15.53%。2020 年末公司短期借款较 2019 年末增加 178,767.89 万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2021 年末公司短期借款余额较 2020 年末减少 27,783.92 万元，降幅 15.54%，主要系 RO 公司偿付部分短期借款所致；2022 年 9 月末，RO 公司短期借款较 2021 年末减少 13,850.00 万元，降幅为 9.17%，主要系本期偿还部分短期借款所致。最近一年及一期末，RO 公司短期借款分类情况如下：

最近一年及一期末，RO 公司短期借款分类情况表

单位：万元、%

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

(2) 应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据分别为 0.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 8,500.00 万元，占各期末流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.96%。2022 年 9 月末，RO 公司应付票据较 2021 年末增加 8,500.00 万元，主要系新增银行承兑汇票所致。

(3) 应付账款

近三年及一期末，RO 公司应付账款分别为 0.00 万元、10,692.09 万元、24,734.01 万元和 25,671.65 万元，占流动负债比重分别为 0.00%、1.91%、2.92%和 2.91%，占流动负债比重较小，主要为应付工程款构成。最近一年及一期末 RO 公司应付账款账龄情况如下：

最近一年及一期末 RO 公司应付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	4,857.26	18.92	17,849.39	72.17
1-2 年（含 2 年）	18,547.47	72.25	4,617.70	18.67
2-3 年（含 3 年）	2,089.20	8.14	2,089.20	8.45
3 年以上	177.72	0.69	177.72	0.72
合计	25,671.65	100.00	24,734.01	100.00

(4) 合同负债

近三年及一期末，RO 公司合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、41,126.69 万元和 49,037.46 万元，占流动负债比重分别为 0.00%、0.00%、4.85%和 5.55%，占比较低，2021 年开始 RO 公司执行新会计准则，将预收款项重分类至合同负债。RO 公司合同负债主要由预收工程款和预收制造产品销售款构成。最近一年及一期末，RO 公司合同负债构成情况如下：

最近一年及一期末，RO 公司合同负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	2021 年末

	金额	占比	金额	占比
预收工程款	42,095.20	85.84	33,005.68	80.25
预收制造产品销售款	6,942.26	14.16	8,121.01	19.75
合计	49,037.46	100.00	41,126.69	100.00

(5) 应付职工薪酬

近三年及一期末，RO 公司应付职工薪酬分别为 3.14 万元、34.80 万元、37.28 万元和 72.87 万元，占流动负债比重分别为 0.50%、0.01%、0.00%和 0.01%，占比较低。

(6) 应交税费

近三年及一期末，RO 公司应交税费分别为 1.16 万元、9,165.31 万元、9,422.52 万元和 10,252.30 万元，占流动负债比重分别为 0.19%、1.64%、1.11%和 1.16%，占比较低，RO 公司应交税费主要系应交增值税和企业所得税等。

(7) 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款金额分别为 123.08 万元、87,518.79 万元、129,980.10 万元和 140,943.45 万元，占各期末流动负债的 19.62%、15.65%、15.32%和 15.96%。2020 年末公司的其他应付款较 2019 年末增加 87,395.71 万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2021 年末公司的其他应付款较 2020 年末增加 42,461.31 万元，增幅为 48.52%；2022 年 9 月末 RO 公司其他应付款较 2021 年末增加 10,963.35 万元，增幅 8.43%，最近两年及一期，公司其他应付款增加，主要系应付利息和其他单位往来款项增加所致。最近一年及一期末 RO 公司其他应付款分类情况如下：

最近一年及一期末 RO 公司其他应付款分类情况表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
应付利息	10,360.00	22,169.75
应付股利	-	-
其他应付款	130,583.45	107,810.35
合计	140,943.45	129,980.10

R0 公司其他应付款主要为应付关联方往来款和工程公司融建费、项目前期费用等。

截至 2022 年 9 月末 R0 公司前五大其他应付款情况如下：

截至 2022 年 9 月末 R0 公司前五大其他应付款情况表

单位：万元，%

序号	债权单位名称	金额	占总额比例	账龄	款项性质
1	中交第三公路工程局有限公司	52,619.08	37.33	1-2 年	融建费
2	成都国际铁路港经济技术开发区建设发展有限公司	28,000.00	19.87	1 年以内	往来款
3	中电建成都 R0 城市建设开发有限公司	19,000.00	13.48	1 年以内	前期费用
4	中国五冶集团有限公司青白江分公司	11,484.38	8.15	1 年以内	往来款
5	中建新疆建工（集团）有限公司	9,500.61	6.74	1 年以内	前期费用
合计		120,604.07	85.57		-

(5) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债金额分别为 500.00 万元、261,135.11 万元、491,845.95 万元和 511,382.69 万元，占各期末流动负债的比例分别为 79.70%、46.70%、57.98%和 57.90%。2020 年末公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 260,635.11 万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2021 年末公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 230,710.84 万元，增幅为 88.35%；2022 年 9 月末，R0 公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 19,536.73 万元，增幅 3.97%。最近两年及一期，R0 公司一年内到期的非流动负债增加，主要系 R0 公司银行借款、应付债券和长期应付款等陆续进入偿付期，R0 公司将相关负债分类至一年内到期的非流动负债所致。截至 2022 年 9 月末 R0 公司一年内到期的非流动负债明细如下：

截至 2022 年 9 月末 R0 公司一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元，%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	107,103.00	20.94
一年内到期的应付债券	306,000.00	59.84
一年内到期的长期应付款	98,279.68	19.22

合计	511,382.69	100.00
----	------------	--------

2、非流动负债

2019-2021年末及2022年9月末，RO公司非流动负债的主要构成如下：

各报告期末RO公司非流动负债的主要构成表

单位：万元、%

项目	2022年9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
长期借款	1,346,838.50	69.23	1,252,257.00	66.16	1,201,590.00	63.12	28,000.00	100.00
应付债券	158,000.00	8.12	364,000.00	19.23	260,000.00	13.66	-	-
长期应付款	435,112.59	22.36	270,999.46	14.32	438,349.89	23.03	-	-
递延所得税负债	5,588.82	0.29	5,588.82	0.30	3,808.44	0.20	-	-
非流动负债合计	1,945,539.91	100.00	1,892,845.28	100.00	1,903,748.33	100.00	28,000.00	100.00

近三年及一期末，非流动负债合计余额分别为28,000.00万元、1,903,748.33万元、1,892,845.28万元和1,945,539.91万元，占各期末总负债的比例分别为97.81%、77.30%、69.05%和68.78%。在报告期内，RO公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款组成。

(1) 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为28,000.00万元、1,201,590.00万元、1,252,257.00万元和1,346,838.50万元，占各期末非流动负债的比例分别为100.00%、63.12%、66.16%和69.23%。2020年末公司长期借款较2019年末增加1,173,590.00万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2021年末公司长期借款较2020年末增加50,667.00万元，增幅为4.22%；2022年9月末，RO公司长期借款较2021年末增加94,581.50万元，增幅为7.55%；最近两年及一期末，RO公司长期借款变动不大。报告期内，RO公司不存在已逾期未偿还的长期借款。最近一年及一期末，RO公司长期借款分类情况如下：

最近一年及一期末，RO公司长期借款分类情况表

单位：万元

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

(2) 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 0.00 万元、260,000.00 万元、364,000.00 万元和 158,000.00 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 0.00%、13.66%、19.23%和 8.12%，主要为 R0 公司子公司瀚宇投资发行的债券产品。2020 年末，公司应付债券较 2019 年末增加 260,000.00 万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致；2021 年末公司应付债券余额为较 2020 年末增加 104,000.00 万元，增幅为 40.00%；2022 年 9 月末 R0 公司应付债券余额较 2021 年末减少 206,000.00 万元，主要系部分债券划分为一年内到期的非流动负债所致。截至 2022 年 9 月末，R0 公司应付债券明细情况如下：

截至 2022 年 9 月末，R0 公司应付债券明细情况表

单位：万元

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

(3) 长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款金额为分别为0.00万元、438,349.89万元、270,999.46万元和435,112.59万元，占各期末非流动负债的比例分别为0.00%、23.03%、14.32%和22.36%。公司长期应付款由非银行金融机构借款构成。2020年末公司长期应付款较2019年末增加438,349.89万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致。2021年末公司长期应付款较2020年末减少167,350.43万元，降幅为38.18%，主要系部分长期应付款重分类至一年内到期的非流动负债所致；2022年9月末，RO公司长期应付款较2021年末增加164,113.13万元，增幅为60.56%，主要系新增非银行金融机构借款所致。

截至2022年9月末，RO公司长期应付款为435,112.59万元，其中专项应付款为13,737.03万元，长期应付款项421,375.56万元。

(四) 所有者权益结构分析

报告期内，RO公司所有者权益总额分别为43,502.19万元、1,423,964.72万元、1,642,141.16万元和1,852,639.13万元，主要由实收资本、资本公积和未分配利润组成。

RO公司最近三年及一期末所有者权益结构如下表所示：

RO公司最近三年及一期末所有者权益结构表

单位：万元、%

项目	2022年9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
实收资本	74,182.00	4.00	50,000.00	3.04	43,500.00	3.05	43,500.00	99.99
其他权益工具	50,333.11	2.72	50,333.11	3.07	67,165.69	4.72	-	-
资本公积	1,559,238.12	84.16	1,385,005.94	84.34	1,172,777.23	82.36	-	-
其他综合收益	11,337.46	0.61	11,337.46	0.69	11,337.46	0.80	-	-
盈余公积	549.79	0.03	549.79	0.03	36.44	0.00	-	-
未分配利润	141,258.81	7.62	131,036.11	7.98	116,048.56	8.15	2.19	0.01
归属于母公司所有者权益合计	1,836,899.28	99.15	1,628,262.40	99.15	1,410,865.38	99.08	43,502.19	100.00
少数股东权益	15,739.85	0.85	13,878.75	0.85	13,099.33	0.92	-	-
所有者权益合计	1,852,639.13	100.00	1,642,141.16	100.00	1,423,964.72	100.00	43,502.19	100.00

1、实收资本

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，RO 公司实收资本分别为 43,500.00 万元、43,500.00 万元、50,000.00 万元和 74,182.00 万元，占所有者权益比重分别为 99.99%、3.05%、3.04%和 4.00%。上述实收资本均为货币出资。

2、其他权益工具

最近三年及一期末，RO 公司其他权益工具分别为 0.00 万元、67,165.69 万元、50,333.11 万元和 50,333.11 万元，占所有者权益比重分别为 0.00%、4.72%、3.07%和 2.72%，2020 年末 RO 公司其他权益工具较 2019 年末增加 67,165.69 万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致。RO 公司其他权益工具为子公司瀚宇投资 2018 年发行的债权融资计划：2018 年 2 月 14 日，RO 公司子公司瀚宇投资在北金所成功挂牌成都市瀚宇旅游投资有限公司 2018 年度第一期债权融资计划，主承销商兼挂牌管理人为成都银行股份有限公司，副主承销商为国开证券股份有限公司，当期债权融资计划募集 8.50 亿元，产品期限为 7+N 年，挂牌利率为 6.50%。

3、资本公积

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，RO 公司资本公积分别为 0.00 万元、1,172,777.23 万元、1,385,005.94 万元和 1,559,238.12 万元，占所有者权益比重分别为 0.00%、82.36%、84.34%和 84.16%。RO 公司资本公积占比较高，由资本溢价和其他资本公积构成。

4、其他综合收益

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，RO 公司其他综合收益分别为 0.00 万元、11,337.46 万元、11,337.46 万元和 11,337.46 万元，占所有者权益比重分别为 0.00%、0.80%、0.69%和 0.61%，RO 公司其他综合收益为子公司瀚宇投资自用房地产转变为投资性房地产的增值部分。

5、盈余公积

2019-2021年末及2022年9月末，RO公司盈余公积分别为0.00万元、36.44万元、549.79万元和549.79万元，占所有者权益比重分别为0.00%、0.00%、0.03%和0.03%，主要为计提的法定盈余公积。

6、未分配利润

2019-2021年末及2022年9月末，RO公司未分配利润分别为2.19万元、116,048.56万元、131,036.11万元和141,258.81万元，占所有者权益比重分别为2.19%、8.15%、7.98%和7.62%，RO公司未分配利润在报告期内整体保持增长趋势，RO公司未分配利润的变动主要受各期经营成果影响。

（五）偿债能力分析

RO公司近三年及一期主要偿债能力指标情况如下：

RO公司近三年及一期主要偿债能力指标情况表

财务指标	2022年三季度/末	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动比率	3.64	3.68	5.05	107.96
速动比率	1.31	1.53	2.98	107.96
资产负债率（%）	60.42	62.54	63.36	39.69
EBITDA（万元）	-	37,113.17	36,478.60	109.55
EBITDA利息倍数	-	0.24	0.29	0.33

从短期偿债能力来看，RO公司报告期各期末，流动比率分别为107.96、5.05、3.68和3.64，速动比率分别为107.96、2.98、1.53和1.31。RO公司短期偿债能力整体良好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，RO公司报告期各期末，资产负债率分别为39.69%、63.36%、62.54%和60.42%，资产负债率保持稳定，长期偿债能力较强。

2019-2021年，RO公司EBITDA分别为109.55万元、36,478.60万元和37,113.17万元；EBITDA利息保障倍数分别为0.33、0.29和0.24，EBITDA利息保障倍数较低。

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

（六）盈利能力分析

1、营业收入、营业成本、利润及毛利率

近三年及一期，RO公司营业收入分别为82.92万元、82,778.96万元、74,346.04和50,709.30万元，RO公司2020年度营业收入较2019年度大幅增加82,696.04万元，主要系瀚宇投资纳入合并范围所致，最近两年及一期，营业收入水平相对稳定。最近三年及一期，RO公司营业成本分别为39.58万元、47,744.73万元、42,872.72万元和30,242.76万元。整体来看，RO公司营业成本与营业收入呈同趋势变化。最近三年及一期，RO公司分别实现营业利润3.50万元、16,451.08万元、23,457.12万元和14,478.14万元，分别实现净利润2.34万元、16,387.61万元、20,605.06万元和14,497.29万元，报告期内RO公司营业利润及净利润呈上升趋势，主要系RO公司盈利能力逐年递增所致。最近三年及一期，RO公司毛利率分别为52.27%、47.93%、42.32%、42.33%和40.36%，毛利率水平较高。

2、期间费用

RO公司近三年及一期的期间费用明细情况如下：

RO公司近三年及一期的期间费用明细情况表

单位：万元

项目	2022年3季度/末	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
销售费用	93.03	67.06	1,652.68	-
管理费用	3,473.77	12,627.32	12,056.74	182.53
财务费用	1,497.35	2,061.48	4,460.32	9.04
期间费用合计	5,064.14	14,755.86	18,169.74	191.57
期间费用占营业收入比例	9.99%	19.85%	21.95%	231.03%

近三年及一期，RO公司期间费用合计分别为191.57万元、18,169.74万元、14,755.86万元和5,064.14万元，期间费用占营业收入比例分别为231.03%、21.95%、19.85%和9.99%。RO公司期间费用主要为管理费用和财务费用构成。其中，财务费用主要为利息支出。

3、其他收益

近三年及一期，RO公司其他收益分别为186.55万元、755.45万元、225.95万元和32.42万元，占营业收入比例分别为224.98%、0.91%、0.30%和0.06%，主要为政府补助。

4、投资收益

近三年及一期，RO公司投资收益分别为0.00万元、156.30万元、710.60万元和132.58万元，占营业收入比例分别为0.00%、0.19%、0.96%和0.26%，主要为权益法核算下的长期股权投资收益。

5、公允价值变动收益

近三年及一期，RO公司公允价值变动收益分别为0.00万元、0.00万元、7,121.53万元和0.00万元，占营业收入比例分别为0.00%、0.00%、9.58%和0.00%，主要为投资性房地产评估增值。

6、营业外收支

近三年及一期，RO公司营业外收入分别为0.00万元、84.35万元、20.98万元和65.54万元，主要为违约金和罚款等收入。近三年及一期，RO公司营业外支出分别为0.00万元、25.61万元、278.48万元和45.69万元，主要为对外捐赠和税收滞纳金。

（八）现金流量情况分析

1、经营活动现金流量

最近三年及一期，RO公司经营活动现金流入小计分别为144.22万元、328,588.22万元、1,022,251.02万元和296,441.76万元。2021年度公司的经营活动现金流入小计较上年度增加693,662.81万元，增幅为211.10%，主要系RO公司当年收到关联方往来款大幅增加所致。最近三年及一期，RO公司经营活动现金流出小计分别为138.71万元、315,312.94万元、1,016,601.14万元和224,243.81万元。2021年度公司的经营活动现金流出小计较2020年度增加701,288.20万元，增幅为222.41%，主要系RO公司当年支付关联方往来款大幅增加所致。最近三年及一期，RO公司经营活动产生的现金流量净额分别为5.50万元、13,275.28万元、5,649.88万元和72,197.95万元，持续为正。

2、投资活动现金流量

最近三年及一期，R0 公司投资活动现金流入小计分别为 23,955.47 万元、326,530.39 万元、150.82 万元和 132.58 万元，变化较大，主要系各期收回对外借款金额变化所致。最近三年及一期，R0 公司投资活动现金流出小计分别为 63,868.27 万元、898,967.12 万元、169,246.75 万元和 12,596.67 万元，变化较大，主要系各期支付对外借款金额变化所致。最近三年及一期，R0 公司投资活动产生的现金流量净额分别为-39,912.80 万元、-572,436.73 万元、-169,095.93 万元和-12,464.10 万元。报告期内，R0 公司支付其他与投资活动有关的现金较大，且投资活动现金流量净额持续为负，主要系 R0 公司对外借款增加所致。

3、筹资活动现金流量

最近三年及一期，R0 公司筹资活动现金流入小计分别为 61,000.00 万元、757,743.25 万元、669,812.93 万元和 457,055.20 万元，主要为取得借款收到的现金。最近三年及一期，R0 公司筹资活动现金流出小计分别为 330.97 万元、286,444.94 万元、629,504.36 万元和 568,980.15 万元，主要系偿还有息负债和利息支付的现金。最近三年及一期，R0 公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 60,669.03 万元、471,298.31 万元、40,308.57 万元和-111,924.95 万元，最近三年持续为正，R0 公司筹资能力较强。

（五）负债情况及对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，R0 公司有息负债总额为 2,625,063.82 万元，包含短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款（不含专项应付款）和其他权益工具等，主要有息负债明细情况如下：

（一）有息债务的余额、期限结构及担保结构

R0 公司最近一年及一期末的有息债务构成情况如下：

最近一年及一期末有息债务构成情况

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	137,133.97	5.22	150,983.97	5.85
一年内到期的非流动负债	511,382.69	19.48	491,845.95	19.06
长期借款	1,346,838.50	51.31	1,252,257.00	48.53
应付债券	158,000.00	6.02	364,000.00	14.11
长期应付款（不含专项应付款）	421,375.56	16.05	270,897.07	10.50
其他权益工具	50,333.11	1.92	50,333.11	1.95
合计	2,625,063.82	100.00	2,580,317.10	100.00

RO公司截至2022年9月末的有息债务期限和担保结构情况如下：

截至2022年9月末有息债务期限和担保结构情况

单位：万元、%

项目		信用	保证	质押	抵押+保证	合计
1年以内到期的有息负债	短期借款	-	132,433.97	-	4,700.00	137,133.97
	一年内到期的非流动负债	158,344.72	317,051.69	13,450.00	22,536.27	511,382.69
1年以上到期的有息债务	长期借款	27,000.00	367,952.50	830,325.00	121,561.00	1,346,838.50
	应付债券	30,000.00	128,000.00	-	-	158,000.00
	长期应付款（不含专项应付款）	118,000.00	204,059.45	-	99,316.11	421,375.56
	其他权益工具	50,333.11	-	-	-	50,333.11
合计		383,677.83	1,149,497.61	843,775.00	248,113.38	2,625,063.82

（二）有息债务明细

截至2022年9月末，RO公司有息债务明细情况如下：

截至2022年9月末的有息负债明细表

单位：万元

序号	分类	借款主体	债权单位	借款起日	借款止日	利率	借款余额	担保情况
1	银行借款	RO公司	华夏银行成都青白江支行	2021年12月	2022年12月	6.50%	2,000.00	保证
2		RO公司	华夏银行成都青白江支行	2021年12月	2022年12月	4.80%	19,083.97	保证
3		RO公司	中信银行股份有限公司成都分行	2022年6月	2023年6月	4.55%	5,000.00	保证
4		RO公司	农业银行成都青白江支行	2022年6月	2023年6月	4.65%	2,700.00	保证
5		RO公司	浙商银行		2022年7月	2023年7月	7.00%	10,000.00

6	RO公司	光大银行三洞桥支行	2022年7月	2023年7月	5.50%	4,000.00	保证
7	RO公司	四川银行	2022年9月	2023年9月	6.00%	30,000.00	保证
8	瀚宇投资	兴业银行成华支行	2022年3月	2023年3月	6.50%	16,000.00	保证
9	瀚宇投资	恒丰银行成都分行	2022年1月	2023年1月	6.50%	13,500.00	保证
10	瀚宇投资	华夏银行新都支行	2022年3月	2023年3月	6.30%	16,650.00	保证
11	瀚宇投资	光大银行三洞桥支行	2022年3月	2023年3月	5.87%	7,000.00	保证
12	瀚宇投资	上海银行股份有限公司成都分行	2022年6月	2023年6月	7.00%	4,700.00	抵押+保证
13	瀚宇投资	中国工商银行成都青白江支行	2022年7月	2023年7月	5.23%	4,500.00	保证
14	光捷公司	四川银行股份有限公司成都分行	2022年5月	2023年5月	4.85%	1,000.00	保证
15	光捷公司	蜀道(四川)小额贷款有限公司	2022年8月	2023年8月	9.00%	1,000.00	保证
16	RO公司	国家开发银行四川省分行	2019年9月	2031年9月	LPR5Y+5BP	26,400.00	保证+抵押
17	RO公司	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	LPR5Y	28,000.00	保证+抵押
18	RO公司	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	LPR5Y	26,000.00	保证+抵押
19	RO公司	国家开发银行四川省分行	2020年10月	2035年10月	LPR5Y	20,000.00	保证+抵押
20	RO公司	国家开发银行四川省分行	2022年3月	2025年3月	LPR1Y	14,000.00	保证
21	RO公司	四川简阳农村商业银行	2020年12月	2023年12月	LPR1Y+265BP	4,600.00	保证
22	RO公司	中国农业银行成都青白江支行	2021年3月	2023年3月	LPR1Y+95BP	7,000.00	保证
23	RO公司	中国农业银行成都青白江支行	2021年5月	2024年5月	LPR1Y+95BP	6,300.00	保证
24	RO公司	浙江民泰银行成都青白江	2021年8月	2024年8月	LPR1Y+294.2BP	2,000.00	保证
25	RO公司	成都农商银行青白江支行	2021年9月	2023年9月	LPR1Y+315BP	4,660.00	保证
26	RO公司	成都农商银行青白江支行	2021年11月	2023年11月	LPR1Y+315BP	9,670.00	保证
27	欧辰人居	成都农商银行青白江支行	2022年4月	2025年4月	6.50%	27,280.00	抵押+保证
28	RO公司	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2022年9月	2024年9月	7.00%	20,000.00	保证
29	RO公司	民生银行	2022年9月	2024年9月	8.00%	27,000.00	信用
30	瀚宇投资	中国工商银行成都青白江支行	2017年2月	2032年2月	4.90%	43,000.00	保证
31	瀚宇投资	中国工商银行成都青白江支行	2018年6月	2032年12月	4.91%	82,500.00	保证

32		瀚宇投资	国家开发银行四川省分行	2017年3月	2029年3月	4.90%	70,000.00	质押
33		瀚宇投资	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	4.35%	99,180.00	质押
34		瀚宇投资	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	4.35%	59,345.00	质押
35		瀚宇投资	国家开发银行四川省分行	2018年1月	2043年1月	4.35%	417,150.00	质押
36		瀚宇投资	国家开发银行四川省分行	2018年2月	2043年2月	4.85%	198,100.00	质押
37		瀚宇投资	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2016年12月	2026年12月	6.40%	38,650.00	保证
38		瀚宇投资	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2017年6月	2027年6月	6.76%	64,100.00	保证
39		瀚宇投资	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	2020年12月	2023年12月	6.00%	420.75	保证
40		瀚宇投资	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2020年12月	2023年2月	7.00%	26,500.00	保证
41		瀚宇投资	广发银行股份有限公司成都分行营业部	2021年1月	2023年1月	5.50%	12,750.00	保证
42		瀚宇投资	四川简阳农村商业银行股份有限公司	2021年2月	2024年2月	6.50%	4,165.00	保证
43		光捷公司	成都青白江融兴村镇银行有限责任公司	2020年12月	2023年12月	6.00%	420.75	保证
44		光捷公司	恒丰银行成都分行	2021年12月	2022年12月	6.50%	8,000.00	保证
45		光捷公司	中国工商银行成都青白江支行	2021年9月	2036年9月	5.88%	101,100.00	保证
46		光捷公司	广发银行成都分行	2022年3月	2024年3月	6.00%	4,750.00	保证
47		光捷公司	成都农村商业银行股份有限公司青白江支行	2022年3月	2024年3月	6.50%	900.00	保证
48	债券融资	瀚宇投资	19 瀚宇 01	2019年11月	2022年11月	7.50%	100,000.00	信用
49		瀚宇投资	20 瀚宇 01	2020年3月	2023年3月	5.99%	70,000.00	保证
50		瀚宇投资	20 瀚宇 02	2020年6月	2023年6月	7.50%	30,000.00	信用
51		瀚宇投资	21 瀚投 01	2021年3月	2023年3月	7.70%	71,000.00	保证
52		瀚宇投资	21 瀚投 02	2021年6月	2023年6月	7.70%	20,000.00	保证
53		瀚宇投资	21 瀚投 03	2021年6月	2026年6月	6.50%	39,000.00	保证
54		瀚宇投资	21 青白江安置房项目 NPB	2021年12月	2026年11月	6.80%	89,000.00	保证
55	信托及资管、融资租赁、资管计	瀚宇投资	债权融资计划（成都银行）	2018年2月	2025年2月	6.50%	50333.11	信用
56		瀚宇投资	成都市瀚宇旅游投资有限公司2018年度金额第二期债权融资计划	2018年2月	2025年2月	6.00%	9,000.00	信用

57	划、债权融资计划等其他融资	瀚宇投资	成都市瀚宇旅游投资有限公司2018年度金额第三期债权融资计划	2018年3月	2025年3月	6.00%	36,000.00	信用
58		RO公司	厦门金融租赁有限公司	2022年3月	2025年3月	6.80%	4,235.29	保证
59		RO公司	成都益航资产管理有限公司	2022年4月	2024年2月	9.50%	15,000.00	保证
60		RO公司	徽银金融租赁有限公司	2022年5月	2027年5月	6.15%	9,134.70	保证
61		RO公司	诚通融资租赁有限公司	2022年6月	2025年6月	LPR5Y+113BP	10,000.00	保证
62		瀚宇投资	邦银金融租赁股份有限公司	2018年4月	2023年4月	7.695%	1,190.82	保证
63		瀚宇投资	邦银金融租赁股份有限公司	2018年4月	2023年4月	7.695%	2,315.87	保证
64		瀚宇投资	佛山海晟融资租赁股份有限公司	2018年3月	2023年3月	4.65%	2,000.00	保证
65		瀚宇投资	中铁信托有限责任公司成都银行青白江支行	2019年2月	2029年1月	7.35%	128,000.00	信用
66		瀚宇投资	徽银租赁	2019年4月	2024年4月	7.60%	8,903.70	保证
67		瀚宇投资	重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	2020年1月	2025年1月	6.80%	7,500.00	保证
68		瀚宇投资	诚通融资租赁有限公司	2020年2月	2025年2月	8.075%	5,498.00	保证
69		瀚宇投资	北部湾金融租赁有限公司	2020年4月	2025年4月	6.95%	15,000.00	保证+抵押
70		瀚宇投资	紫光融资租赁有限公司	2020年6月	2023年3月	6.69%	1,613.73	保证
71		瀚宇投资	河南九鼎金融租赁股份有限公司	2020年8月	2025年8月	8.00%	6,000.00	保证
72		瀚宇投资	中交融资租赁(广州)有限公司	2020年8月	2025年8月	6.83%	6,400.84	保证
73		瀚宇投资	广州越秀融资租赁有限公司	2020年8月	2025年8月	8.00%	6,476.20	保证
74		瀚宇投资	国通信托有限责任公司	2020年12月	2022年12月	9.19%	20,000.00	保证
75		瀚宇投资	山东通达金融租赁有限公司	2021年1月	2023年3月	7.10%	5,000.00	保证+抵押
76		瀚宇投资	成都中际融资租赁股份有限公司	2021年3月	2024年3月	8.91%	4,476.93	保证
77		瀚宇投资	国泰租赁有限公司	2021年6月	2024年6月	6.29%	6,063.38	保证+抵押
78		瀚宇投资	成都工投融资租赁有限公司	2021年6月	2024年6月	6.12%	6,053.50	保证
79		瀚宇投资	广东耀达租赁	2021年6月	2024年6月	6.70%	3,037.02	保证
80	瀚宇投资	农商银行青白江支行	2021年6月	2024年6月	7.20%	50,000.00	保证	
81	瀚宇投资	东莞信托有限公司	2021年12月	2023年12月	9.70%	20,000.00	保证	
82	瀚宇投资	中交租赁(雄安)	2022年1月	2025年1月	6.10%	25,000.00	保证	
83	光捷公司	远东国际租赁有限公司	2018年5月	2023年5月	10.36%	1,200.00	保证	

84	光捷公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	2022年3月	2025年3月	9.28%	10,293.46	保证
85	光捷公司	上海爱建融资租赁有限公司	2020年7月	2023年1月	8.93%	3,622.23	保证
86	光捷公司	上海国金租赁有限公司	2020年8月	2023年8月	9.27%	7,184.84	保证
87	光捷公司	平安信托	2022年1月	2024年2月	11.14%	89,670.00	保证+抵押
88	瀚宇投资	五矿信托	2022年7月	2024年7月	10.20%	21,940.00	保证
89	RO公司	物产中大商业保理（天津）有限公司	2022年8月	2024年8月	8.50%	8,000.00	保证
90	RO公司	蜀道（四川）小额贷款有限公司	2022年9月	2023年9月	9.00%	3,000.00	保证
91	RO公司	成都武侯武兴小额贷款有限责任公司	2022年9月	2024年9月	11.00%	2,500.00	保证
92	瀚宇投资	四川新领驭建设工程有限公司	2018年1月	2023年1月	5.80%	3,344.72	信用
合计						2,625,063.82	

截至 2022 年 9 月末，RO 公司银行借款中无委托贷款。

从短期偿债能力来看，RO 公司报告期各期末，流动比率分别为 107.96、5.05、3.68 和 3.64，速动比率分别为 107.96、2.98、1.53 和 1.31。RO 公司短期偿债能力整体良好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，RO 公司报告期各期末，资产负债率分别为 39.69%、63.36%、62.54%和 60.42%，资产负债率保持稳定，长期偿债能力较强。

2019-2021 年，RO 公司 EBITDA 分别为 109.55 万元、36,478.60 万元和 37,113.17 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.33、0.29 和 0.24，EBITDA 利息保障倍数较低。

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

担保人 RO 公司负债结构如下：

类别	金额	占比
银行	159.01	60.60%
债券	41.9	15.97%
信托	24.57	9.36%
其他	36.93	14.07%
合计	262.41	100.00%

从到期情况看

到期时间	金额	占比
2022	12.8	4.88%
2023	42.35	16.14%
2024	28.08	10.70%
2025	23.30	8.88%
2026	16.67	6.35%
2027 年及以后	137.2	52.28%
合计	262.41	100.00%

从到期情况来看，各年度到期资金比较平均，无集中兑付年限。本信托计划融资期限 3 年期，预计在 2026 年下半年到期，融资人还款压力较小。

(2) 对外担保情况

对外担保方面，截至 2022 年 9 月末，公司对外担保余额共计 27.82 亿元，占当期末净资产的比重为 15%，担保压力较小。对外担保明细如下：

被担保单位	金融机构名称	担保余额(万元)	债务到期日
成都集装箱物流投资开发有限公司	远东国际租赁有限公司	10,008.88	2024/2/3
成都市智汇新城投资发展有限公司	中国农业发展银行成都青白江支行	39,879.00	2025/6/23
成都市天和城建检测有限公司	遂宁银行成都分行	1,000.00	2023/6/30
成都怡都建设投资有限公司	泸州商业银行	40,000.00	2022/10/1
成都市 KLJ 投资发展有限公司	长城华西银行成都新都支行	5,000.00	2025/8/16
成都盛鼎宏园区管理有限公司	中国农业发展银行成都市青白江支行	30,300.00	2026/12/8
成都盛鼎宏园区管理有限公司	中国农业发展银行成都青白江支行	38,644.00	2035/12/10
成都盛鼎宏园区管理有限公司	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	10,358.98	2025/3/18
成都盛鼎宏园区管理有限公司	遂宁银行成都分行	1,000.00	2023/6/30
成都市青白江区 GT 有限公司	国家开发银行四川省分行	12,000.00	2042/9/13
成都市青白江区 GT 有限公司	泸州银行股份有限公司	30,000.00	2023/1/4
成都市青白江区 GT 有限公司	光大兴陇信托	8,900.00	2024/8/18
成都市青白江区 GT 有限公司	长城华西银行绵阳分行	5,000.00	2025/8/16
成都市融禾投资发展集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	5,440.00	2024/7/27
成都市融禾现代农业发展有限公司	中国农业发展银行成都青白江支行	40,632.61	2029/7/10
合计		278,163.47	



经查询“中国执行信息公开网”，截至 2023 年 3 月 5 日，RO 公司无被执行情况。



七、资金用途及还款分析

（一）资金用途

信托资金将投向成都市青白江区 GT 有限公司发行的成都市青白江区 GT 有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券，公司债用于偿还青白江 GT 及子公司成都 KLJ 投资发展有限公司的公司债券到期兑付或回售需偿付的债券本金。

（二）还款来源分析

1、第一还款来源——交易对手的可支配收入

本次信托计划投资标的债券融资人成都市青白江区 GT 有限公司公司作为青白江区政府授权的主要的负责筹集和管理城市建设资金、实施城市建设计划的公司，从事青白江区内城市及市政基础设施、公共服务设施的投资、经营、管理；项目投资咨询及项目招、投标服务；房地产投资和管理。同时，发行人作为青白江区内主要的城市基础设施建设主体，相继完成了多个区内重大项目建设，为青白江区城市建设做出了重要贡献。近年来，青白江区政府将区内优质的国有资产划拨给发行人经营管理，使发行人在区内国有资产运营管理上处于主导地位，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

截至 2022 年 6 月，公司总资产规模 840.80 亿元，负债总额 570.65 亿元，所有者权益总额 78.87 亿元，资产负债率 67.87%，尚有一定负债空间。2021 年公司实现营业收入 34.51 亿元，实现净利润 6.43 亿元。

综上所述，公司资产质量流动性强，负债规模适度，经营情况良好，偿债能力强。

2、第二还款来源——担保人的可支配收入

成都青白江 R0 园区运营管理有限公司是成都市青白江区重要的基础设施建设主体，主要负责青白江区的棚户区改造、部分基础设施及安置房建设以及欧洲产业

城的开发与运营业务；此外，成都青白江R0园区运营管理有限公司还从事砂石销售等其他经营性业务。

截至2022年9月，公司总资产规模468.13亿元，负债总额282.87亿元，所有者权益总额185.26亿元，资产负债率60.42%。公司2021年收入7.43亿元，实现净利润2.32亿元。

担保人资产质量高，债务水平低，政府支持力度大，具备充足的担保能力。

（三）投资者保护机制

一、融资人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人货币资金主要为银行存款和库存现金，发行人货币资金增长较快。2019年末、2020年末和2021年末，发行人货币资金金额分别为299,748.71万元、580,183.18万元和476,602.81万元，占总资产比例分别为5.04%、7.36%和6.09%。发行人2020年末货币资金较2019年末增加280,434.47万元，增幅为93.56%，主要是由于发行人银行存款持续增加。2021年末较2020年末减少103,580.37万元，降幅为17.85%，主要系其他货币资金中质押存单减少所致。截至2021年末，发行人非受限货币资金为254,817.75万元，占总资产的3.26%，占净资产的10.05%。

发行人承诺在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的20%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的50%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障承诺”之第3条约定归集偿债资金的，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

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、发行人偿债保障承诺”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。

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。

八、投后管理方案

1、我司作为信托计划受托人将按季度收集融资人财务报告及进行信息披露。

2、估值程序集账务核对

估值程序

受托人对本信托财产进行估值，保管人进行复核。（2）甲、乙双方应按本协议及其他相关法律法规规定的估值方法，计算估值日（T日）的信托财产总值、信托财产净值、信托单位净值等。（3）受托人应将每周最后一个工作日、每月最后一个工作日、信托开放日的估值结果加盖预留印鉴后，于该等日期之后的第一个交易日（T+1日）将加盖预留印鉴的估值结果以书面形式发送给保管人。（4）保管人在收到受托人估值结果后进行复核。若核对无误，则保管人应收到受托人估值结果后的第二个交易日（T+2日）内将受托人的估值结果加盖本方预留印鉴回传给受托人；

账务核对

我司与保管人双方应建立定期对账制度。双方应在估值日（T日）后的五个工作日内，完成会计账务的核对。核对有误的应及时告知对方，双方共同查明原因，及时调整账务，直到一致。如果双方在合理期限内未能达成一致意见，则最终以受托人确认的数据为准。

3、债券交易

由业务部分发起交易指令后经登记托管部门复核并加盖预留印鉴后向托管券商出具交易指令。具体以各方签署的《操作备忘录》约定为准。

九、风险揭示及防范对策

（一）风险揭示

1、政策风险

国家产业政策、货币信贷政策、财政税收政策、环保政策等对青白江 GT 和 R0 公司的经营、发展的影响。

2、企业市场风险

青白江 GT 和 R0 公司所处的基础设施建设、贸易行业，可能受到政策调控、市场价格波动、市场供需失衡等因素影响，将给青白江 GT 和 R0 公司未来营业收入带来风险。

3、企业经营风险

青白江 GT 和 R0 公司因经营管理混乱、过度扩张增加负债、营业成本高居不下等因素造成财务状况恶化，或因发生重大安全生产事故、重大环保事件、重大诉讼案件、重大资产损失、重大建设项目停工、重大经营性亏损、重大资金财务危机，导致经营不能正常进行、财务状况恶化，从而可能造成信托财产损失。

4、管理风险

在信托管理过程中，受托人可能因获取信息不全、信息不对称等因素，尤其是受托人在江苏省成都市当地没有分支机构，导致信息获取较慢，发生重大危机时反应不够敏捷等，未能及时发现青白江 GT 和 R0 公司的生产、经营风险、市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

5、流动性风险

本信托担保措施是保证担保，如青白江 GT 没有按期支付债务清偿价款，则需要 R0 公司代偿或通过诉讼等方式进行债务追偿，债务追偿的时间可能较长；信托产品缺乏完善的市场流通机制，投资者持有的信托产品不能及时有效地转让、流通。上述情况可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

6、信用风险

信托期间可能存在青白江 GT 不可抗力或拒绝履行还款义务，或 RO 公司拒绝履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

7、其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致明青白江 GT 和 RO 公司延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备失灵、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、质量安全事故、旅游区的消防安全、重大火灾等事故等。

（二）风险防范措施

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人将关注青白江 GT 和 RO 公司经营管理情况以及市场变化情况，尤其注意关注成青白江 GT 和 RO 公司的现金流是否紧张，在发生市场竞争加剧、供求关系急剧变化等重大不利于信托运行的风险时，受托人有权要求青白江 GT 提前履行债务清偿义务或要求 RO 公司提前履行保证义务，同时将及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求信托经理将严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，以尽量降低信托的管理风险。

4、项目经理积极与当地金融机构建立联系，形成良好的信息互通，及时了解青白江 GT 和 RO 公司经营情况，尽力避免因信息不畅导致在发生风险时不能迅速采取行动。

5、为确保青白江 GT 和 RO 公司履行本信托合同项下的义务，受托人将根据《债券认购合同》、《保证合同》等约定追究违约方的违约责任，采取罚息、宣布提前

支付债务清偿价款、调查和查封青白江 GT 和 RO 公司的资金账户或资产、采用法律手段追究违约责任等以减少或降低违约风险。

（三）风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求青白江 GT 采取措施消除风险；
- 2、要求 RO 公司承担连带担保责任；
- 3、向资产处置机构转让债权；
- 4、查封 RO 公司名下财产；
- 5、起诉青白江 GT 和 RO 公司；
- 6、其他可能减少信托财产损失的措施。

上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

十、可行性结论

（一）债券融资人偿债能力较强

本次信托计划投资标的债券融资人成都市青白江区 GT 有限公司公司作为青白江区政府授权的主要的负责筹集和管理城市建设资金、实施城市建设计划的公司，从事青白江区内城市及市政基础设施、公共服务设施的投资、经营、管理；项目投资咨询及项目招、投标服务；房地产投资和管理。同时，发行人作为青白江区内主要的城市基础设施建设主体，相继完成了多个区内重大项目建设，为青白江区城市建设做出了重要贡献。近年来，青白江区政府将区内优质的国有资产划拨给发行人经营管理，使发行人在区内国有资产运营管理上处于主导地位，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

截至 2022 年 6 月，公司总资产规模 840.80 亿元，负债总额 570.65 亿元，所有者权益总额 78.87 亿元，资产负债率 67.87%，尚有一定负债空间。2021 年公司实现营业收入 34.51 亿元，实现净利润 6.43 亿元。

综上所述，公司资产质量流动性强，负债规模适度，经营情况良好，偿债能力强。

（二）担保人担保能力雄厚

成都青白江 R0 园区运营管理有限公司是成都市青白江区重要的基础设施建设主体，主要负责青白江区的棚户区改造、部分基础设施及安置房建设以及欧洲产业城的开发与运营业务；此外，成都青白江 R0 园区运营管理有限公司还从事砂石销售等其他经营性业务。

截至 2022 年 9 月，公司总资产规模 468.13 亿元，负债总额 282.87 亿元，所有者权益总额 185.26 亿元，资产负债率 60.42%。公司 2021 年收入 7.43 亿元，实现净利润 2.32 亿元。

担保人资产质量高，债务水平低，政府支持力度大，具备充足的担保能力。综上所述，我认为本项目符合公司的要求，风险可控，具有可操作性，本信托产品可为信托计划的受益人获取风险可控的投资收益，本信托计划方案切实可行，报请公司批准实施。