2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：成都花园水城城乡建设投资有限责任公司
主承销商：五矿证券有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担地方政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募投项目实施主体为发行人，本次债券偿债保障资金主要由募投项目收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及有关要求，对本次债券发行材料的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书及其摘要对本次债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》中的安排。

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、信用承诺

发行人、主承销商、会计师事务所、评级机构及律师事务所均按要求出具了信用承诺书，承诺将依据《证券法》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券（简称"20蓉园01"）。

（二）发行总额：不超过人民币7亿元，采用分期发行方式，本期债券计划发行额度不超过人民币7亿元，其中基础发行规模为人民币4亿元，弹性配售额度为3亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，可在簿记建档发行中使用弹性配售选择权定价方式。本期债券计划发行额度不超过人民币7亿元，其中基础发行规模为人民币4亿元，弹性配售额度为3亿元。

（四）强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的5倍后必须按照全额启动弹性配售。

（五）配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

（1）当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本次发行总额为基础发行额；

（2）当申购总量未达到计划发行额度的，本次债券不使用弹性配售选择权，本次发行总额为基础发行额；

（3）当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与主承销商协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，则按计划发行额度全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和；如不启动弹性配售，本次发行总额为基础发行额；

（4）当申购总量达到强制配售触发条款时，本次债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

（六）债券期限：7年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。

（七）债券利率：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（八）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，从第3个计息年度兑付日开始偿还本金，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度兑付日分别偿付发行总额的20%、20%、20%、20%和20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

（九）承销方式：余额包销。

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

（十一）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（十二）发行对象及范围：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上证所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十三）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十四）发行期限：2个工作日，自2020年11月2日起，至2020年11月3日止。

（十五）担保方式：本期债券由天府信用增进股份有限公司[2020年8月26日，天府信用增进股份有限公司发布公告称，天府（四川）信用增进股份有限公司正式更名为天府信用增进股份有限公司，公司更名后，原以"天府（四川）信用增进股份有限公司"名义对外签订的各类合同、合作协议均由"天府信用增进股份有限公司"继承并执行。]提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

（十六）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体信用级别为AA。

（十七）资金监管银行/债权代理人：长城华西银行股份有限公司成都分行。

（十八）认购及托管方式：投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所认购的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

（十九）上市或交易流通安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

（二十）信息披露承诺：发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

水城建投/发行人/公司：指成都花园水城城乡建设投资有限责任公司

本期债券：指发行人发行的总额不超过人民币7亿元的"2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券"

本次发行：指本期债券的发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》

《债权代理协议》：指发行人与长城华西银行股份有限公司成都分行签订的《2020年成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》

《债券持有人会议规则》：指《2020年成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》

《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：指发行人与长城华西银行股份有限公司成都分行签订的《2020年成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》

《注册制通知》：指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》

《管理通知》：指国家发展改革委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

上证所：指上海证券交易所

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

主承销商：指五矿证券有限公司

簿记管理人：指五矿证券有限公司

长城华西银行：指长城华西银行股份有限公司成都分行

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

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式

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

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）

元：指人民币元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

本期债券业经《国家发展改革委关于成都花园水城城乡建设投资有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2020〕257号）同意注册发行。

发行人成都花园水城城乡建设投资有限责任公司董事会及股东分别于2020年3月6日及3月20日作出决议，同意公司申请发行本期债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：成都花园水城城乡建设投资有限责任公司
住所：四川省成都市金堂县赵镇栖谷北路15号　法定代表人：范兴贵　联系人：何忠、罗恩
联系地址：四川省成都市金堂县赵镇栖谷北路15号　联系电话：028-84936835

二、主承销商：五矿证券有限公司
住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
法定代表人：黄海洲　联系人：田洲、吴军、葛译聪
联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
联系电话：010-53189445

三、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101　执行事务合伙人：梁春　联系人：余胜国
联系地址：广西南宁市青秀区金湖路63号金源CBD现代城2537　联系电话：0771-6796963

四、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司
住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼　法定代表人：张剑文　联系人：陈洪
联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼　联系电话：0755-82872814

五、发行人律师：四川遂宜律师事务所
住所：四川省成都市高新区天府大道1700号新世纪环球中心W3-6楼604号
负责人：张坤　联系人：李韦
联系地址：四川省成都市高新区天府大道北段1700号新世纪环球中心S1区20楼2031

六、监管银行、债权代理人：长城华西银行股份有限公司成都分行
住所：成都市高新区天府二街333号　负责人：刘小丽　联系人：王思琪
联系地址：成都市高新区天府二街333号　联系电话：028-61963128

七、担保人或评估公司：天府信用增进股份有限公司
住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道177号1栋2单元9层911号
负责人：蒋刚　联系人：林宇峰
联系地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道177号中海国际中心A座18楼1806-1809
联系电话：028-86057703

八、托管人
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号　法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745、010-88170731　传真：010-66061875　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦　法定代表人：聂燕　负责人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦
联系电话：021-68870172　传真：021-38874800　邮政编码：200120

九、交易所发行场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号　总经理：蒋锋　联系人：李刚
联系地址：上海市浦东南路528号
联系电话：021-68802562　传真：021-68807177　邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、发行人：成都花园水城城乡建设投资有限责任公司。

二、债券名称：2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券（简称"20蓉园01"）。

三、发行总额：不超过人民币7亿元，采用分期发行方式，本期债券计划发行额度不超过人民币7亿元，其中基础发行规模为人民币4亿元，弹性配售额度为3亿元。

四、弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，可在簿记建档发行中使用弹性配售选择权定价方式。本期债券计划发行额度不超过人民币7亿元，其中基础发行规模为人民币4亿元，弹性配售额度为3亿元。

五、强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的5倍后必须按照全额启动弹性配售。

六、配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

（1）当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本次发行总额为基础发行额；

（2）当申购总量未达到计划发行额度的，本次债券不使用弹性配售选择权，本次发行总额为基础发行额；

（3）当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与主承销商协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，则按计划发行额度全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和；如不启动弹性配售，本次发行总额为基础发行额；

（4）当申购总量达到强制配售触发条款时，本次债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

七、债券期限：7年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。

八、债券利率：本期债券采用固定利率形式。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

九、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

十一、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

十二、发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上证所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十三、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

十四、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十五、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2020年10月30日。

十六、发行期限：2个工作日，自2020年11月2日起，至2020年11月3日止。

十七、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2020年11月2日。

十八、起息日：2020年11月3日，本次债券存续期内每年的11月3日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限：自2020年11月3日至2027年11月2日止。

二十、付息日：2021年至2027年每年的11月3日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

二十一、兑付日：本次债券的兑付日为2023年至2027年每年的11月3日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

二十二、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

二十三、承销方式：本次债券由五矿证券有限公司担任主承销商并组织承销团以余额包销的方式承销。

二十四、承销团成员：主承销商为五矿证券有限公司。

二十五、募集资金用途：拟用于金堂农产品精深加工园三期项目（以下简称"农产品加工园项目"或"项目"）。

二十六、担保方式：本期债券由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十七、监管银行、债权代理人：长城华西银行股份有限公司成都分行。

二十八、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA，发行人主体信用级别为AA。

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

第四条 认购与托管

一、本次债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所市场向专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司申购和配售办法说明》中的规定。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构须凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构须凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的上海证券交易所市场专业投资者，在发行期间与本次债券承销团成员联系，并须凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

三、本次债券由中央国债登记公司登记托管的具体手续，按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销团成员设置的发行网点索取。

本次债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管的具体手续，按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券承销团设置的发行网点索取。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行：

一、本次债券通过承销团设置的发行网点向专业投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、同意本次债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》对本次债券各项权利义务之安排；

三、本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本次债券的债券代理人/抵质押代理人/监管银行/抵押资产监管人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

（四）如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准；

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

七、投资者同意长城华西银行股份有限公司成都分行作为债权代理人、抵押权代理人、账户监管人和抵押资产监管人。同意发行人/债权代理人，抵押人/抵押资产监管人，发行人/抵押资产监管人，账户监管人/发行人及相关方签订的本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《国有土地使用权抵押议》、《抵押资产监管协议》和《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》等文件，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

八、本次债券的债券代理人/抵质押代理人/账户监管人/抵押资产监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更、在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本次债券存续期第3年末起至第7年末止，分别偿还本次债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本次债券的付息日为2021年至2027年每年的11月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1本次债券个工作日）。

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

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

二、本金的兑付

（一）本次债券设置本金提前还款条款。在债券存续期内的3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，兑付日为2023年至2027年每年的11月3日（如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第1个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称：成都花园水城城乡建设投资有限责任公司　成立日期：2008年6月27日
注册资本：人民币100,000.00万元　法定代表人：范兴贵
企业类型：有限责任公司（国有独资）　住所：四川省成都市金堂县赵镇栖谷北路15号

经营范围：城市道路、桥梁、交通、水利等基础设施建设和房地产开发、城市拆迁、建筑施工、沼气工程建设及建设工程咨询，园林绿化、给排水、燃气、电力、通讯、土石方工程服务等市政配套建设以及土地整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成都花园水城城乡建设投资有限责任公司（以下简称"公司"或"发行人"）是由金堂县国有资产监督管理和金融工作局（以下简称"金堂县国资办"）出资设立的国有独资有限责任公司。公司作为金堂县重要的国有资产运营主体，承担了金堂县范围内大量的基础设施项目建设、城市拆迁以及保障房建设等任务。

截至2019年12月31日，公司经审计的总资产为1,853,577.67万元，总负债为1,135,530.57万元，归属于母公司的所有者权益为718,047.09万元；2019年度，公司实现营业收入40,895.28万元，利润总额为10,585.82万元，净利润为7,865.17万元。

二、发行人历史沿革

（一）公司的设立

公司系根据金堂县人民政府《关于同意组建成都市金堂建设投资有限责任公司的批复》（金堂府函[2008]42号），于2008年6月27日在成都市金堂县工商行政管理局注册登记成立的有限责任公司。公司成立时原名为"成都市金堂建设投资有限责任公司"；注册资本为6,000.00万元，金堂县国资办为公司唯一股东。

（二）公司历次变更

2009年3月10日，根据金堂县国资办《关于增加金堂建设投资有限责任公司注册资本金的批复》（金堂国资办发[2009]8号），公司增加注册资本6,498.00万元，此次增资系由金堂县国资办全额出资。此次增资后，公司注册资本变更为12,498.00万元。

2009年3月10日，根据金堂县国资办《关于成都市金堂建设投资有限责任公司更名的批复》（金堂国资办发[2009]9号），公司名称变更为"成都花园水城城乡建设投资有限责任公司"。

2009年7月14日，根据金堂县国资办《关于成都花园水城城乡建设投资有限责任公司增加注册资本金申请的批复》（金堂国资办发[2009]22号），公司增加注册资本37,502.00万元，此次增资系由金堂县国资办全额出资。此次增资后，公司注册资本变更为50,000.00万元。

2011年10月25日，根据金堂县国资办《关于增加成都花园水城城乡建设投资有限责任公司注册资本金的批复》（金堂国资办发[2011]52号）公司增加注册资本50,000万元，此次增资系由金堂县国资办全额出资。此次增资后，公司注册资本变更为100,000.00万元。

三、发行人股东情况及实际控制人情况

（一）发行人的股东

截至2019年12月31日，公司唯一股东为金堂县国有资产监督管理和金融工作局。金堂国资办所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

（二）发行人的实际控制人

截至2019年12月31日，公司实际控制人为金堂县国有资产监督管理和金融工作局，其持有的发行人股份不存在被质押的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

详见本期债券募集说明书。

五、发行人与子公司的投资关系

详见本期债券募集说明书。

六、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况

详见本期债券募集说明书。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务经营模式

发行人的主营业务由基础设施项目代建收入、土地开发收入以及砂石销售收入构成。

发行人2017-2019年度营业收入情况

单位：万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	万元	占比	万元	占比	万元	占比
主营业务收入						
土地转让收入	16,935.67	41.41%	–	–	–	–
土地整理开发收入	–	–	–	–	11,225.25	56.94%
代建管理费收入	22,473.39	54.95%	11,763.98	93.31%	7,317.08	37.11%
砂石销售收入	1,306.14	3.19%	675.17	5.36%	1,012.49	5.14%
其他业务收入						
其他	180.08	0.44%	167.69	1.33%	160.28	0.81%
合计	**40,895.28**	**100.00%**	**12,606.84**	**100%**	**19,715.10**	**100.00%**

发行人2019年度主营业务收入、成本及利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地转让收入	16,935.67	15,717.29	1,218.38	7.19%
代建管理费收入	22,473.39	18,402.40	4,070.99	18.11%
砂石销售收入	1,306.14	1,316.77	-10.62	-0.81%
合计	**40,715.21**	**35,436.45**	**5,278.75**	**12.97%**

发行人2018年度主营业务收入、成本及利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理开发收入	–	–	–	–
代建管理费收入	11,763.98	6,283.08	5,480.90	46.59%
砂石销售收入	675.17	522.01	153.15	22.68%
合计	**12,439.15**	**6,805.09**	**5,634.05**	**45.29%**

发行人2017年度主营业务收入、成本及利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理开发收入	11,225.25	5,453.81	5,771.44	51.41%
代建管理费收入	7,317.08	–	7,317.08	100.00%
砂石销售收入	1,012.49	756.61	255.88	25.27%
合计	**19,554.82**	**6,210.42**	**13,344.40**	**68.24%**

1、土地相关业务

土地整理开发收入是发行人营业收入的重要组成部分。发行人根据金堂县土地整理专项规划对辖区内的土地进行整理开发后，交由金堂县国土局履行拍卖出让程序，所得土地出让金扣除相关税费后按100%返还给公司。2017年，公司根据县委、县政府要求，发行人进一步开展土地整理开发业务，实现收入11,225.25万元，公司土地整理开发业务的毛利率为51.41%，保持在较高水平，主要是由于土地出让金在扣除相关规费后100%返还给公司所致。报告期内，公司根据《金堂县国资办关于成都花园水城城乡建设投资有限责任公司土地整理收入确认问题的通知》、《金堂县人民政府关于成都花园水城城乡建设投资有限责任公司土地整理收入确认问题的通知》文件确认当期土地整理开发收入。土地转让收入系发行人作为金堂县人民政府批准设立的综合性国有资产运营主体，负责金堂县的土地整理、开发工作。2019年8月28日，金堂县规划和自然资源局将金堂县赵镇金园街东侧土地出让给成都千道金翔置业有限责任公司，出让金额为24,778.104万元。该次拍卖地块中包含发行人已办理权属川（2019）金堂县不动产权第001784号的土地面积28,140.34平方米，由金堂县财政按被拍卖土地面积比例将收取的土地出让金拨付至发行人。

（1）2017年土地相关业务开展情况

单位：万平方米、万元

宗地编号	面积	确认收入	确认成本
JT2017-2-12(B4-1)(221)	9.40	1,776.47	920.65
JT2017-2-10(A5-2)(221)	7.45	1,442.09	656.14
JT2017-2-14(A9-1)(221)	4.35	860.38	343.44
JT2017-2-20(A5-3)(221)	7.97	1,482.67	744.78
JT2017-2-18(A13-1、A13-2)(221)	5.64	1,032.73	479.81
JT2017-2-40(C7-1)(221)	11.10	1,998.84	1,058.97
JT2017-2-15(H097)(221)	8.41	1,689.47	786.83
JT2017-2-16(H098)(221)	4.95	942.59	463.19
合计	**59.27**	**11,225.25**	**5,453.81**

（2）2018年土地相关业务开展情况

公司当年未开展土地相关业务。

（3）2019年土地相关业务开展情况

单位：万平方米、万元

土地证号	面积	确认收入	确认成本
川（2019）金堂县不动产权0011784号	2.81	16,935.67	15,717.29
合计	**2.81**	**16,935.67**	**15,717.29**

2、城市基础设施项目代建业务

城市基础设施项目代建业务方面，发行人作为金堂县城市基础设施建设的投融资主体，按城建计划承建基础设施项目，并获得代建管理费收入。

业务模式上，公司于2011年12月13日与金堂县财政局签订《回购协议书》，金堂县范围内基础设施建设以及动迁安置房等项目采取"建设-移交-回购"的模式开展。发行人按照金堂县政府的要求自筹资金投资建设相关项目，并在约定工期内完成全部建设工程并移交给县财政局；工程质量达到现行国家施工质量验收规范合格标准后，县财政局按照约定方式进行回购。根据该协议中的约定，发行人委托代建的服务费按照项目投资额的15%一次性收取。收入确认方面，发行人按照项目建设总投资的15%计提代建管理费进而确认收入。2017-2019年度，公司代建业务收入分别为7,317.08万元、11,763.98万元和22,473.39万元，占当期营业收入比例的37.11%、93.31%和54.95%；2017年以前由于公司仅将15%的代建服务费计提收入，因此代建业务不计提成本，进而公司代建业务毛利率为100%，2018年因会计处理方式变更，毛利率降为46.59%。2019年，代建业务毛利率进一步下降为18.11%，主要是当期采用成本加成确认代建回购收入的占比较上期增加，拉低整个业务毛利率。

同时，发行人作为金堂县保障性住房建设的实施主体，负责按照项目规划予以建设并通过与基础设施项目代建业务相同模式获得代建管理费收入。

（1）2017年度公司主要代建工程收入明细

单位：万元

序号	项目名称	2017年度代建	占当年度代建管理费总收入比例
1	西家坝三期安置点建设工程	1,163.97	15.91%
2	天府水城新区基础设施道路一期	656.06	8.97%
3	森林小区安置房	638.08	8.72%
4	竹篙回乡创业园安置房	610.78	8.35%
5	东西干道廉租房	452.14	6.18%
6	白果镇旧城改造安置小区	301.30	4.12%
7	一医院迁建工程	290.12	3.96%
8	金堂县县城道路综合整治二期工程	227.47	3.11%
9	金堂职高迁建	202.60	2.77%
10	赵杨路道路A段改造工程	189.46	2.59%
合计		**4,731.99**	**64.67%**

（2）2018年度公司主要代建工程收入明细

单位：万元

序号	项目名称	2018年度代建管理收入	占当年度代建管理费总收入比例
1	西家坝三期安置点建设工程	1,142.66	9.71%
2	水城师苑和淮口教师公寓基础设施提升	1,066.30	9.06%
3	三线电力线路(属三金线)	1,035.00	8.80%
4	土桥镇过境道及禹王宫道路工程	856.20	7.28%
5	金龙镇场镇基础设施提升工程	841.42	7.15%
6	北河西岸临江路及景观工程	636.49	5.41%
7	金堂县广兴镇道路提档升级改造项目	469.21	3.99%
8	三星大道建设工程	425.82	3.62%
9	金山公园东区提档升级工程	424.65	3.61%
10	杨柳停车场迁改工程	402.15	3.42%
合计		**7,299.89**	**62.05%**

（3）2019年度公司主要代建工程收入明细

单位：万元

序号	项目名称	2019年度代建管理收入	占当年度代建管理费总收入比例
1	赵杨路东段雨水系统改造、赵杨路道路改造工程	5,630.35	25.05%
2	恒大以西配套道路建设工程	1,978.05	8.80%
3	基层医疗机构硬件提升工程（第一批）	1,346.29	5.99%
4	基层医疗机构硬件提升工程（第一批）	1,110.97	4.94%
5	基层医疗机构硬件提升工程（第一批）	906.62	4.03%
6	金堂县转龙镇卫生院迁建项目	834.70	3.71%
7	竹篙农产品精深加工园区二期市政道路工程	749.83	3.34%
8	官仓镇基础设施建设项目	731.49	3.25%
9	北河西岸临江路及景观工程	701.01	3.12%
10	基层医疗机构硬件提升工程（第一批）	681.29	3.03%
合计		**14,670.60**	**65.28%**

3、砂石销售业务

砂石加工业务方面，发行人下属子公司水城砂石公司是金堂县唯一的砂石公司，负责金堂县城镇范围内的砂石加工及销售等业务，金堂县城镇范围内主要的路桥用砂石均由水城砂石公司提供，具有一定的区域垄断地位。

二、发行人发展规划

发行人将根据国家的经济发展战略、产业政策和区域规划，按照金堂县的经济发展战略要求，强化城市基础设施建设这一职能，进一步增强融资能力，逐步形成城市建设投资主体多元化、融资渠道市场化、投资决策科学化、法人治理规范化及政府调控透明化的新型投融资机制，实现城市基础设施建设资金的良性循环和国有资产的保值增值，并促进地方经济又好又快发展。

同时，发行人也将继续与各商业银行等金融机构保持密切的业务合作关系，合理规划融资进程，根据需要扩大融资规模、积极拓宽和丰富自身融资渠道，不断优化自身融资结构。

三、发行人所在行业情况

详见本期债券募集说明书。

四、发行人地域经济情况

详见本期债券募集说明书。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人经审计的2017-2019年度财务报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《成都花园水城城乡建设投资有限责任公司审计报告》（2017年）（大信审字[2018]第5-00237号）。因发行人与大信会计事务所（特殊普通合伙）签订的合作协议已到期，结合公司业务发展和未来审计需要，发行人聘请了大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2019年财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的《成都花园水城城乡建设投资有限责任公司审计报告》（2018年）（大华审字[2019]003293号）、《成都花园水城城乡建设投资有限责任公司审计报告》（2019年）（大华审字[2020]006381号）。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年合并报表财务数据

发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	256,832,352.83	236,019,349.67	821,259,293.50
应收账款	3,493,490.79	2,951,379.16	3,762,594.57
预付账款	230,033,654.53	90,760,617.97	81,731,854.50
其他应收款	4,821,669,268.18	3,748,487,029.89	2,804,299,914.18
存货	13,038,127,804.06	12,098,198,623.77	10,634,222,433.00
其他流动资产	93,090,593.87	48,963,429.09	1,474,178.33
流动资产合计	**18,443,247,164.26**	**16,225,380,429.55**	**14,346,750,268.08**
非流动资产：			
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	40,731,600.00	41,776,000.00	42,820,400.00
固定资产	32,988,954.28	35,270,120.30	37,558,814.70
无形资产	81,428.34	116,162.19	–
长期待摊费用	1,477,450.34	533,492.31	–
递延所得税资产	7,250,057.24	1,951,240.13	1,898,450.87
非流动资产合计	**92,529,490.20**	**89,647,014.93**	**92,277,665.57**
资产总计	**18,535,776,654.46**	**16,315,027,444.48**	**14,439,027,933.65**
负债和所有者权益			
流动负债：			
短期借款	139,900,000.00	96,000,000.00	120,000,000.00
应付票据	169,000,000.00	130,000,000.00	–
应付账款	108,779,025.18	152,341,681.96	74,265,025.74
预收款项	9,066,495.05	5,826,777.30	5,500,000.00
应付职工薪酬	–	34,091.55	14,524.73
应交税费	284,628,122.20	217,017,120.55	199,616,819.10
其他应付款	5,153,536,152.65	3,753,424,851.92	2,595,666,954.96
一年内到期的非流动负债	981,780,000.00	–	545,900,000.00
流动负债合计	**6,846,689,795.08**	**4,354,644,523.28**	**3,540,963,324.53**
非流动负债：			
长期借款	1,678,670,000.00	1,095,250,000.00	2,238,000,000.00
应付债券	1,600,578,398.39	2,069,910,384.33	1,573,402,296.91
长期应付款	1,229,367,538.62	1,693,403,283.90	50,145,572.93
非流动负债合计	**4,508,615,937.01**	**4,858,563,668.23**	**3,861,547,869.84**
负债合计	**11,355,305,732.09**	**9,213,208,191.51**	**7,402,511,194.37**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	5,268,730,864.49	5,268,730,864.49	5,268,730,864.49
盈余公积	92,041,307.79	83,965,741.00	77,199,466.28
未分配利润	819,698,750.09	749,122,647.48	690,586,408.51
归属于母公司所有者权益合计	7,180,470,922.37	7,101,819,252.97	7,036,516,739.28
少数股东权益			
所有者权益合计	**7,180,470,922.37**	**7,101,819,252.97**	**7,036,516,739.28**
负债和所有者权益总计	**18,535,776,654.46**	**16,315,027,444.48**	**14,439,027,933.65**

发行人最近三年合并利润表主要数据

单位：元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	**408,952,831.07**	**126,068,291.78**	**197,151,002.32**
减：营业成本	355,408,929.53	69,095,315.66	63,148,558.53
营业税金及附加	8,606,089.94	2,515,869.64	3,511,782.62
管理费用	15,368,789.22	14,548,000.37	13,197,496.71
财务费用	-37,082.11	-350,118.35	-3,625,477.02
资产减值损失	21,195,268.42	211,157.04	-7,111,442.17
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益	98,501,358.47	38,422,933.44	36,751,676.00
二、营业利润	**106,912,194.54**	**78,471,000.86**	**164,781,759.65**
加：营业外收入	5,273.71	37,206.74	10,394.88
减：营业外支出	1,059,287.18	3,396,029.91	4,623,892.25
三、利润总额	**105,858,181.07**	**75,112,177.69**	**160,168,262.28**
减：所得税	27,206,511.67	9,809,664.00	31,957,819.16
四、净利润	**78,651,669.40**	**65,302,513.69**	**128,210,443.12**
归属于母公司所有者的净利润	78,651,669.40	65,302,513.69	128,210,443.12
少数股东损益	–	–	–

发行人最近三年合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2019年度	2018年度	2017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	247,060,960.45	195,357,555.40	199,234,528.65
收到其他与经营活动有关的现金	225,723,911.82	2,425,843,842.72	513,599,227.04
经营活动现金流入小计	472,784,872.27	2,621,201,398.12	712,833,755.69
购买商品、接受劳务支付的现金	1,369,490,602.84	1,311,627,041.86	684,980,990.47
支付给职工以及为职工支付的现金	9,409,596.71	9,403,053.92	8,558,778.02
支付的各项税费	3,196,215.61	2,371,105.85	3,201,184.64
支付其他与经营活动有关的现金	13,693,633.35	1,953,634,945.29	1,461,616,207.05
经营活动现金流出小计	1,395,790,048.51	3,277,036,146.92	2,158,357,160.18
经营活动产生的现金流量净额	-923,005,176.24	-655,834,748.80	-1,445,523,404.49
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	–	–	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	–	29,849.60	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	–
投资活动现金流入小计	–	29,849.60	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	140,771.30	255,784.32	1,102,229.57
投资支付的现金	–	–	10,000,000.00
投资活动现金流出小计	140,771.30	255,784.32	11,102,229.57
投资活动产生的现金流量净额	-140,771.30	-225,934.72	-11,102,229.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	1,112,830,000.00	1,294,650,000.00	2,767,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,020,840,949.89		
筹资活动现金流入小计	3,133,670,949.89	1,294,650,000.00	2,767,000,000.00
偿还债务支付的现金	439,765,745.28	853,769,913.03	631,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	384,164,151.89	322,039,561.28	210,292,140.40
支付其他与筹资活动有关的现金	1,410,782,102.02	48,019,786.00	234,252,706.00
筹资活动现金流出小计	2,234,711,999.19	1,223,829,260.31	1,076,194,846.40
筹资活动产生的现金流量净额	898,958,950.70	70,820,739.69	1,690,805,153.60
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	**-24,186,996.84**	**-585,239,943.83**	**234,179,519.54**
加：期初现金及现金等价物余额	36,019,349.67	621,259,293.50	387,079,773.96
六、期末现金及现金等价物余额	**11,832,352.83**	**36,019,349.67**	**621,259,293.50**

（二）发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2019年	2018年	2017年
存货周转率	0.03	0.01	0.01
应收账款周转率	126.91	37.55	75.11
总资产周转率	0.02	0.01	0.01
资产负债率	61.26%	56.47 %	51.27 %
流动比率	2.69	3.73	4.05
速动比率	0.79	0.95	1.05
EBITDA（万元）	10,879.07	7,764.12	16,347.96
EBITDA利息保障倍数	0.73	0.58	2.10
净利润率	19.23%	51.80%	65.03%
净资产收益率	1.10%	0.92%	1.84%

指标计算公式如下：
1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
3、资产负债率=总负债/总资产×100%
4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧费用+摊销费用
5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
7、存货周转率=营业成本/平均存货余额
8、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额
9、净利润率=净利润/营业收入×100%
10、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付债券的情况

截至本期债券发行前，发行人已发行尚未兑付的企业债券共三只，为2016年5月3日发行的"16水城建投债"、2017年9月8日发行的"17蓉花园债01"和2018年6月13日发行的"18蓉花园债01"。

发行人已发行尚未兑付的企业债券明细

债券发行人	债券简称	发行规模（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限（年）	发行利率
成都花园水城城乡建设投资有限责任公司	16水城建投债	8.80	5.28	2016-5-3	7.00	6.15%
成都花园水城城乡建设投资有限责任公司	17蓉花园债01	6.00	6.00	2017-9-8	7.00	7.50%
成都花园水城城乡建设投资有限责任公司	18蓉花园债01	6.00	6.00	2018-6-13	7.00	8.00%

"16水城建投债"的募集资金共计8.80亿元，其中4.80亿元用于三星片区安置房建设项目，4.00亿元用于竹林社区安置房建设项目；"17蓉花园债01"的募集资金共计6亿元，其中5.40亿元拟用于金堂县淮口九龙安置房建设项目，剩余0.60亿元拟用于补充公司流动资金；"18蓉花园债01"募集资金6.00亿元，其中5.40亿元拟用于金堂县淮口九龙安置房建设项目（以下简称"九龙安置房项目"或"项目"），剩余0.60亿元拟用于补充公司流动资金。截至募集说明书出具日，"16水城建投债"已归还本金3.52亿元，当前余额为5.28亿元。本次债券为发行人第三次申请发行企业债券。

二、发行人已发行尚未兑付其他融资情况

截至2019年末，发行人已发行尚未兑付其他融资情况如下表所示：

截至2019年末发行人尚在存续期的其他融资情况明细

单位：万元

名称	贷款余额	贷款条件	贷款起始日	贷款终止日	利率(%)
五矿国际信托有限公司	28,000.00	质押	2017-1-24	2022-1-24	5.13
五矿国际信托有限公司	14,000.00	质押	2017-2-22	2026-2-22	5.13
五矿国际信托有限公司	14,775.00	质押	2017-1-25	2020-1-25	4.86
西部信托有限公司	40,000.00	抵押+保证	2018-6-8	2020-9-8	13.00
重庆国鑫睿诚股权投资基金管理有限公司	18,182.00	质押+保证	2018-10-18	2021-1-19	13.70
浙江南湖金融资产交易中心有限公司	3,200.00	质押+保证	2018-7-16	2020-7-15	9.05
浙江南湖金融资产交易中心有限公司	1,415.00	质押+保证	2019-5-10	2021-10-10	9.05
南京金融资产交易中心有限公司	5,963.00	保证	2018-05-18	2020-05-18	9.19
贵州场外机构间市场有限公司	6,984.00	质押+保证	2019-6-28	2021-12-29	9.15
哈银金融租赁有限责任公司	29,474.43	抵押+保证	2017-9-15	2022-9-14	6.55
山东汇通金融租赁有限公司	8,250.00	抵押	2017-8-28	2022-8-28	7.96
深圳市前海融资租赁金融交易中心有限公司	6,715.00	质押+抵押	2019/6/21	2020/12/26	9.24
深圳市前海融资租赁金融交易中心有限公司	4,644.00	质押+抵押	2019/6/21	2021/12/20	9.24

除以上产品，发行人及其下属子公司无其他已发行尚未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品、代建回购、融资租赁、售后回租及其他各类私募债权品种。

三、发行人高利融资情况

截至2019年末，发行人高利融资明细如下表所示：

单位：万元

名称	贷款余额	贷款条件	贷款起始日	贷款终止日	利率(%)
西部信托有限公司	40,000.00	抵押+保证	2018/6/8	2020/9/8	13.00
重庆国鑫睿诚股权投资基金管理有限公司	18,182.00	质押+保证	2018/10/18	2021/1/19	13.70

除以上产品，发行人及其下属子公司无其他高利融资。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及投向

本期债券募集资金不超过7.00亿元，全部拟用于金堂农产品精深加工园三期项目（以下简称"农产品加工园项目"或"项目"）。

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设背景和意义

1、农产品加工园项目的背景

金堂是全国优质脐橙生产基地县、全国食用菌十大主产基地县、全国粮食生产先进县、全省产业20强县（食用菌）、四川省无公害蔬菜生产基地，近年来，全县大力实施发展都市现代农业战略，全力推进现代特色农业示范区建设，按照"以工促农、以贸带农、以旅助农"的思路，突出发展设施农业、有机农业、品牌和农产品精深加工业，农业现代化水平不断提升目前已基本确立了"三带两线一区"现代农业发展格局（即现设施农业示范带、龙泉山脉生态农业示范带、资水河有机农业示范带；金堂大道、五福大道沿线现代农业生态观光示范线；农民集中居住区现代农业示范园）；逐步形成了以蔬菜、食用菌、水果为主，以灵芝、杨梅、蓝莓、枫叶鸭等优新特品种为补充的"3+N"现代特色农业体系。常年粮食产量34万吨；蔬菜种植面积50万亩，总产量达100万吨；食用菌产量40万吨，产值20亿元；水果产量25万吨；生猪出栏100万头以上；2012年，全县实现农业增加值37.2亿元，同比增长4.6%，农民人均纯收入9409元，增长14.5%，增幅位于"三圈层"第二位；农业项目到位资金11.17亿元，完成农业固定资产投资6.3亿元，荣获全国粮食生产先进县、全省"三农"工作先进县、省十年扶贫开发工作先进集体等表彰。

2、农产品加工园项目建设的意义

金堂农产品加工园项目的建设与金堂县社会经济发展状况相适应，有利于推进金堂县农产品精深加工园的建设，加速金堂县竹篙镇经济建设和社会经济全面健康发展，实现城镇建设与经济效益、社会效益、环境效益相协调的目标。

（二）项目建设内容

金堂农产品精深加工园三期项目位于金堂县竹篙镇红观音村。本项目建设内容包括：建设厂房、配套道路及附属设施。本项目建设工程占地380,286.00㎡（合570.43亩），规划总建筑面积622,598.53㎡。其中农产品加工检测中心用房建筑面积498,078.82㎡，仓储物流用房建筑面积124,519.71㎡，拟采用一般现浇钢筋混凝土框架结构，农产品加工检测中心为3层建筑，共33栋，每栋面积约1.5万平方米，仓储物流用房为2层建筑，共12栋，每栋面积约1万平方米，内部装修标准为简单装修。周边配套市政道路为3段道路，道路总长4,060.00m。项目总投资118,053.90万元，其中自筹资金48,053.90万元，占项目总投资的40.71%；拟使用本期债券募集资金70,000.00万元，占项目总投资的59.29%。本项目按照建设进度安排，建设总投资于2019年开始投入使用，在2020年按工程进度全部投入。

募投项目建成后，将会为发展行业性生产和供应基地、构建具有特色优势的农产品加工产业基地提供新的空间。募投项目使得入驻企业分享基础设施和社会服务系统的便利，提高资源配置的有效性，降低企业生产组织成本。金堂农产品精深加工园三期项目的建设对金堂县做大农产品加工业发展平台，加快产业集聚发挥重要的作用。

金堂农产品精深加工园三期项目厂房主要工程数量表如下表所示。

农产品精深加工厂房主要工程数量表

序号	项目名称	单位	工程量	备 注
1	农产品加工检测中心用房	m^2	498078.824	
1.1	主体工程	m^2	498078.824	
1.2	给排水及消防喷淋工程	m^2	498078.824	
1.3	强弱电工程	m^2	498078.824	
1.4	暖通及防排烟工程	m^2	498078.824	
1.5	外墙装饰	m^2	498078.824	
2	仓储物流用房	m^2	124519.706	
2.1	主体工程	m^2	124519.706	
2.2	给排水及消防喷淋工程	m^2	124519.706	
2.3	强弱电工程	m^2	124519.706	
2.4	暖通及防排烟工程	m^2	124519.706	
2.5	外墙装饰	m^2	124519.706	
3	基础配套设施	m^2	152114.4	
3.1	绿化工程	m^2	152114.4	
3.2	供配电	项	1	
3.3	通信工程	项	1	
3.4	给水工程	m	1150	200mmHDPE管
3.5	排水工程	m	1150	d400
3.6	天然气及光纤	项	1	
3.7	室外场坪工程	m^2	152114.4	
3.8	土石方工程	m^3	304228.8	

（三）项目审批情况

该项目已取得国有土地使用证，证号为竹篙国用（2018）第0263号，地块位于金堂县竹篙镇红观音村，土地性质为工业用地，使用权类型为出让，面积380,286平方米。

该项目已取得金堂县发展和改革局《关于金堂农产品精深加工园三期项目立项的批复》（金堂发改投[2018]第152-1号）、金堂县环境保护局《关于成都花园水城城乡建设投资有限责任公司金堂农产品精深加工园三期项目环境影响评价的函》（金环审批函[2018]159号）、金堂县发展和改革局《关于金堂农产品精深加工园三期项目节能评估报告书的批复》（金堂发改投[2018]152-3号）、金堂县城乡规划局《建设项目选址意见书》（金规选字第510121201810134号）等相关批文、证件。项目由金堂县建设局负责拆迁，不存在强拆强建的情况。项目相关文件明细如下：

发文机关	批文类型	文件	批文时间	批文号
金堂县发展和改革局	立项批复	关于金堂农产品精深加工园三期项目立项的批复	2018年10月17日	金堂发改投[2018]第152-1号
金堂县城乡规划管理局	用地许可	建设用地规划许可证	2018年11月8日	金规地字第510121201820129号
金堂县城乡规划管理局	选址意见复函	建设项目选址意见	2018年10月29日	金规选字第510121201810134号
金堂县城乡建设局	施工证	建设工程施工许可证	2018年11月14日	510121201811140176
金堂县城乡规划管理局	工程许可	建设工程规划许可证	2018年11月8日	金规建字第510121201830154号
金堂县环境保护局	环评批复	关于成都花园水城城乡建设投资有限责任公司金堂农产品精深加工园三期项目环境影响评价的函	2018年10月24日	金环审批函[2018]159号
金堂县发展和改革局	能评批复	关于金堂农产品精深加工园三期项目节能评估报告书的批复	2018年10月22日	金堂发改投[2018]152-3号
金堂县维护稳定工作领导小组办公室	风险评估批复	关于成都花园水城城乡建设投资有限责任公司金堂农产品精深加工园三期项目社会稳定风险分析评估报告的批复	2018年10月29日	–
金堂县发展和改革局	可研批复	关于金堂农产品精深加工园三期项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	2018年10月17日	金堂发改投[2018]152-2号

（四）项目资金使用

项目总投资118,053.90万元，其中自筹资金48,053.90万元，占项目总投资的40.71%；发行债券70,000.00万元，占项目总投资的59.29%，年利率6.50%，期限7年，第3-7年末等额偿还发债金额的20%。本项目按照建设进度安排，项目开工日期2019年1月1日，预计竣工时间2020年12月31日。受疫情影响，项目进度整体未达预期，目前已投资3.5亿元，占总投资比例为29.64%。

（五）项目的必要性及社会效益分析

（1）本项目的实施是采取差异化战略，集聚优势产业，建设竹篙农产品加工基地的需要。

目前各地在建或规划了诸多大型开发区或产业园区，打造先进制造业基地方面已在一定程度上抢占了先机。本项目的实施是金堂抢抓机遇致力于采取"差异化"发展战略，积极主动地在竞争中求发展的重大举措。

金堂县农产品精深加工园区的设立是充分发挥农产品加工基地带动作用的重要保证。园区建设为发展一批规模较大的行业性生产和供应基地、构建具有特色优势的农产品加工产业基地提供新的空间，提高了中小农产品加工企业生产经营的专业化程度，可以使企业分享基础设施和社会服务系统的便利，提高资源配置的有效性，降低企业生产组织成本。园区的建设对做大农产品加工业发展平台，加快产业集聚发挥重要的作用。

（2）本项目的实施是改造提升传统产业，加快发展区域特色经济的迫切需要

金堂县具有农业产业发展优势。光热、雨量等自然条件优越，适宜于特色农产品生产；金堂县地区农业用地利用具有多样化的特点。名特优农产品众多，市场前景广阔，为今后经济发展提供了资源保障，十分有利于区域特色经济的发展。

顺应产业发展的趋势和传统产业应用高新农产品加工技术提升发展的需求，特别是消费市场对农产品加工品的需求在不断增长，农产品加工园区将有针对性地发扬传统特色地方名品，引进具有国内外领先水平的现代农产品加工项目，并予以培育扶持。同时，在园区内建立产品研发与成果推广中心，积极推动科技成果的转化和高新技术在传统农产品加工产业上的应用，提升与推动整个行业的科技水平，使金堂县农产品加工园区成为资源优势转化为经济优势，现代高效农业重要的产业链，在金堂发展农产品加工产业以及运用高新科技提升传统产业进程中发挥积极作用。

（3）本项目的实施是集聚资本和人才，提高工业整体素质的需要。

资本是产业腾飞的翅膀，人才是产业振兴的能动因素。金堂地区人口众多，人文资源丰富，人才汇集。农产品加工园将通过政策引导、直接投资、引入投资、引进人才以及建立融资等机构之间的联系，建立政策导向与投资拉动的利益机制，为优势农产品加工企业发展提供切实的资本和人才支持。

（4）本项目的实施是优化区域生产力布局，带动区域经济发展的需要。

发达的加工业是一个国家和地区农业现代化的重要指标和集中体现。金堂县农产品加工园区作为金堂工业化重要载体之一，其建设有利于拓展产业发展空间，带动金堂城镇的发展及合理配置生产力，进一步增强人口、产业的集聚与辐射能力，促使金堂县城市群的形成，提高区域资源配置效率，增强经济实力和竞争力。发展农产品加工园区，是金堂县地区社会经济发展的需要，是加快农业传统产业结构优化，带动区域经济快速提升的有效途径。

（5）本项目的实施是扩大社会就业，实现农村劳动力转移的需要。

金堂县农产品加工园不仅是企业成功创业、创新的舞台，同时可以解决部分农村劳动力就业，为社会提供众多的就业岗位。大量企业入驻农产品加工园区，是政府解决劳动力就业问题的一个很好的途径，也为人才提供了施展才华的平台。

（六）项目经济效益分析

根据《关于金堂农产品精深加工园三期项目可行性研究报告》（以下简称"《可研报告》"），项目的收益主要来源于农产品加工检测中心厂房租赁及销售收入、仓储物流厂房租赁及销售收入及物业管理收入。租售计划如下表：

募投项目租售计划表

项目		运营期				
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
加工检测标准厂房	销售面积	91,646.50	79,692.61	79,692.61	79,692.61	67,738.72
	销售比例	23.00%	20.00%	20.00%	20.00%	17.00%
	出租面积	69,731.03	79,692.61	89,654.18	94,634.97	94,634.97
	出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%
	空置面积	29,884.73	19,923.15	9,961.58	4,980.79	4,980.79
	空置比例	30.00%	20.00%	10.00%	5.00%	5.00%
仓储用房	销售面积	20,421.23	20,421.23	20,421.23	20,421.23	20,421.23
	销售比例	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	出租面积	15,689.49	17,930.84	20,172.20	21,292.87	21,292.87
	出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%
	空置面积	6,724.07	4,482.71	2,241.36	1,120.68	1,120.68
	空置比例	30.00%	20.00%	10.00%	5.00%	5.00%

1、价格定位

根据可研报告，本项目定价情况具体如下：

（1）标准厂房售价情况分析

项目周边标准厂房售价表

序号	项目名称	项目位置	销售价格	单位	备注
1	钢结构厂房	金堂县成阿工业园	2800.00	元/m^2	毛胚房
2	钢结构厂房	金堂县成阿工业园	2800.00	元/m^2	毛胚房
3	钢结构厂房	金堂县	3500.00	元/m^2	简单装修
4	钢结构厂房	淮口浩旺工业园	3636.00	元/m^2	简单装修
	均价	–	3184.00	–	–

本项目加工检测标准厂房及仓储用房主体结构相同，装修标准为简单装修，销售时间为发债第3至第7年。本项目销售时间为项目建成后，因环保检查、主材价格上涨超过30%，同时考虑通货膨胀、经济增涨等因素，本次暂定售价略高于现在周边市场平均价。本次售价标准厂房、仓储用房暂定为3,200.00元/m^2

（2）标准厂房出租情况分析

项目周边标准厂房租金汇总表

序号	项目名称	项目位置	租金价格	单位	备注
1	钢结构厂房	金堂县成阿工业园	12.0	元/m^2*月	不含道路等其他附属设施使用费
2	钢结构厂房	金堂县成阿工业园	15.0	元/m^2*月	
3	钢结构厂房	金堂县成阿工业园	15.0	元/m^2*月	
4	钢结构厂房	金堂县淮口镇	15.6	元/m^2*月	
5	钢结构厂房	金堂县成阿工业园	16	元/m^2*月	
	均价	–	14.72	元/m^2*月	

本项目加工检测标准厂房及仓储用房主体结构相同，装修标准为简单装修，出租起始时间为发债第3年。因通货膨胀、经济增涨等因素同时入驻企业不再另行交付道路等其他附属设施使用费，本次暂定出租价格略高于现在周边市场平均价。本次标准厂房、仓储用房出租价格暂定为15.00元/m^2·月。考虑通货膨胀、经济增长等因素租金每年按3%的比例递增。

物业管理方面，标准厂房、仓储用房在销售后或出租状态下均收取1.50元/㎡·月的物业管理费，每3年按5%的比例递增。

2、营业收入

根据《可研报告》，项目营业收入包括销售收入、租赁收入及物业管理费收入三个方面。

（1）销售收入

1）标准厂房销售收入

本项目共新建加工检测标准厂房498,078.82㎡，其中398,463.06㎡分别于第3年—第7年对外销售，销售总金额为129,867.08万元。

2）仓储用房销售收入

本项目共新建仓储物流124,519.71㎡，其中102,106.16㎡分别于第3年—第7年对外销售，销售总金额为33,327.45万元。

募投项目销售收入明细表（不含税）

单位：万元

项目名称	运营期					小计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
标准厂房	29,326.88	25,501.64	25,501.64	26,776.72	22,760.21	129,867.08
仓储用房	6,534.79	6,534.79	6,534.79	6,861.53	6,861.53	33,327.45
合计	**35,861.67**	**32,036.43**	**32,036.43**	**33,638.25**	**29,621.74**	**163,194.53**

根据测算，本项目销售收入为163,194.53万元。

（2）出租收入

1）标准厂房出租收入

本项目共新建加工检测标准厂房498,078.82㎡，其中99,615.76㎡计划用于出租，计算期内的出租收入为8,223.32万元。

2）仓储用房出租收入

本项目共新建仓储用房124,519.71㎡，其中22,413.55㎡计划用于出租，计算期内的出租收入为1,850.25万元。

募投项目出租收入明细表（不含税）

单位：万元

项目名称	运营期					小计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
标准厂房	1,255.16	1,477.50	1,712.05	1,861.38	1,917.22	8,223.32
仓储用房	282.41	332.44	385.21	418.81	431.38	1,850.25
合计	**1,537.57**	**1,809.94**	**2,097.26**	**2,280.19**	**2,348.60**	**10,073.57**

根据测算，本项目在计算期内的租赁总收入为10,073.57万元。

（3）物业管理费收入

本项目在运营期内的物业管理收入为3,991.54万元。

募投项目物业管理费收入明细表（不含税）

单位：万元

项目名称	运营期					小计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
物业管理费	421.37	601.58	781.78	1,010.09	1,176.71	3,991.54

综上所述，募投项目在运营期内营业收入为177,259.64万元。

募投项目运营期收入明细表（不含税）

单位：万元

项目名称	运营期					
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	小计
销售收入	35,861.67	32,036.43	32,036.43	33,638.25	29,621.74	163,194.53
出租收入	1,537.57	1,809.94	2,097.26	2,280.19	2,348.60	10,073.57
物业管理费收入	421.37	601.58	781.78	1010.09	1176.71	3,991.54
合计	**37,820.61**	**34,447.95**	**34,915.47**	**36,928.53**	**33,147.05**	**177,259.64**

3、运营成本

本项运营成本包括管理费用、销售费用、修理费用、工资及福利费用和其他管理费用支出。经测算，项目运营期内各项成本合计3,282.43万元。

募投项目运营成本明细表

单位：万元

序号	项目	运营期					
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	工资及福利费	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	915.00
2	原辅材料及燃料动力费	37.82	34.45	34.92	36.93	33.15	177.26
3	销售经营费用	286.89	256.29	256.29	269.11	236.97	1,305.56
4	管理费用	76.88	90.5	104.86	114.01	117.43	503.68
5	维修费用	76.19	76.19	76.19	76.19	76.19	380.94
6	运营成本合计	660.78	640.42	655.26	679.23	646.74	3,282.43

4、应交税费

项目运营过程中产生的各项税费包括增值税、房产税、土地增值税和税金附加。运营期内合计税费为23,281.39万元。

募投项目应交税费明细表

单位：万元

序号	项目	运营期					合计
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
1	增值税	–	–	1,653.81	3,462.59	3,068.43	8,184.83
2	城维税	–	–	82.69	173.13	153.42	409.24
3	教育费附加	–	–	49.61	103.88	92.05	245.54
4	地方教育费附加	–	–	33.08	69.25	61.37	163.70
5	房产税	187.52	219.88	254.36	276.45	284.32	1,222.53
6	土地增值税	2,868.93	2,562.91	2,562.91	2,691.06	2,369.74	13,055.55
7	**合计**	**3,056.45**	**2,782.79**	**4,636.46**	**6,776.36**	**6,029.33**	**23,281.39**

（七）募投项目经营收益覆盖债券本息情况

根据可研报告，募投项目经营收益测算如下表：

募投项目经营净收益测算表

单位：万元

	运营期					合计
	3	4	5	6	7	
经营收入	37,820.62	34,447.95	34,915.48	36,928.54	33,147.06	177,259.65
经营成本	660.78	640.42	655.26	679.23	646.74	3,282.43
税金及附加	3,056.45	2,782.80	4,636.45	6,776.36	6,029.33	23,281.39
经营净收益	34,103.39	31,024.73	29,623.77	29,472.95	26,470.99	150,695.83
债券还本付息金额	18,550.00	17,640.00	16,730.00	15,820.00	14,910.00	83,650.00
债券还本金额	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	70,000.00
债券付息金额	4,550.00	3,640.00	2,730.00	1,820.00	910.00	13,650.00

该项目存续期内预计将取得收入177,259.65万元，预计经营净收益合计150,695.83万元，能够覆盖于募投项目的债券本息。该项目总投资118,053.90万元，运营期内项目净收益能够覆盖该项目总投资。

总体而言，按照该项目上述预测的产品方案、价格进行测算，项目财务内部收益率为税前12.18%，税后9.01%。财务净现值为税前16,002.88万元，税后3,775.27万元。本项目的静态投资回收期为税前5.79年，税后6.15年。

（八）项目进展情况

截至募集说明书出具之日，募投项目土地挖方平整已完成，周边配套设施建设已完成，厂房修建完成63%。受到疫情影响，项目进度整体未达预期。

（九）项目资本金情况

募投项目总投资118,053.90万元，其中自筹资金48,053.90万元，占项目总投资的40.71%；发行债券70,000.00万元，占项目总投资的59.29%。自筹资金部分中，3.52亿元已支付，剩余1.29亿元尚未支付，公司将通过砂石销售回款及收回部分与其他平台公司往来款等方式解决。

（十）项目法人单位

该项目建设法人单位为成都花园水城城乡建设投资有限责任公司。

（十一）项目建设规模与市场需求的匹配性

金堂县具有天然的农业产业发展优势，金堂县农产品加工园三期项目为构建具有特色优势的农产品加工产业基地提供新的空间，使中小农产品加工企业得以分享基础设施和社会服务系统的便利，预计将吸引大量农产品加工企业入驻园区。根据金堂县投资促进局出具的《工业地产库存情况的说明》，截至2019年12月末，金堂县标准厂房库存量约150万平方米，其中130万平方米已完成出售，20万平方米用于出租，在建厂房约93.58万平方米，去化周期6-12月，金堂县内工业厂房库存情况较为良好。

（十二）项目发展规划、招商引资情况

金堂是成都市特色农业大县，金堂县政府大力引导企业尽量采购本地农产品原料加工，农民生产原料，并与农民签约收购。并督促相关部门要作好牵线搭桥和对接工作，出台相应的优惠政策，发挥原料基地优势，加大招商引资力度。发行人已与成都洛菲斯食品有限公司、成都金粉世家食品有限公司以及成都李记红椒娇调味食品有限公司等企业就入驻园区进行沟通协商，上述企业均有入驻意向，并与发行人签署园区租售意向性协议，已签署园区租售意向性协议的覆盖比例达100.00%。截至募集说明书签署之日，暂未签署正式入园协议。

（十三）项目厂房租售、产业聚集优势情况

金堂县农产品精深加工园区是一项关系区域经济发展的基础设施工程，为农产品加工产业基地提供新的空间，提高了中小农产品加工企业生产经营的专业化程度，可以使企业分享基础设施和社会服务系统的便利，提高资源配置的有效性，降低企业生产组织成本。募投项目在入园企业的选择上突出引进具有特色，对区域农业产业化建设有投资带动作用的主体。在具体的入园项目选择上，突出畜禽产品深加工、粮油食品加工、果蔬加工、水产品加工和食品加工等项目，兼顾其他农产品加工项目。

四、募集资金使用计划和管理制度

发行人将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

如本期债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，发行人将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，发行人将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，发行人将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置和节余资金，发行人将依据相关规定，按照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。发行人严格对募集资金进行管理，实行专款专用，以保障投资者利益。

发行人计划定期将债券资金使用情况、工程使用计划、项目进展等情况进行公开披露；同时，公司与长城华西银行股份有限公司成都分行签订了《债权代理协议》、《偿债资金专户监管协议》、《募集资金专户监管协议》，债权代理人工行金堂支行也将代理债券持有人监督公司债券资金使用情况，对债券资金进行跟踪问责，确保债券资金使用合规、安全、有效。

五、募集资金使用承诺

发行人承诺本次债券募集资金仅用于农产品加工检测中心、仓储物流用房，不用于周边配套市政道路。本次债券仅用于依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况，承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保证措施

本期债券由天府信用增进股份有限公司提供无条件全额的不可撤销连带责任保证担保。发行人将采取具体有效的措施来保障本期债券持有人的合法权益，并以良好的经营业绩为本期债券的还本付息提供有力保障。

一、本次债券的偿债计划

（一）本次债券偿债计划概况

本期债券发行规模为不超过7.00亿元，按年付息，在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。发行人将通过债券托管机构和有关机构偿付利息和本金。偿债资金将主要来源于公司日常营运及本期债券募集资金投资项目建成后产生的现金流。发行人承诺，在本期债券存续期内，公司收到的政府补贴及本期债券募投项目收入将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时足额偿付。

（二）偿债专户的设立情况

发行人聘请长城华西银行股份有限公司成都分行作为本期债券的账户监管人，并与其签署了《2020年成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券之募集资金专项账户监管协议》和《2020年成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券之偿债资金专户监管协议》，账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

（三）本次债券偿债计划的人员安排

发行人指定专门人员负责管理还本付息工作，自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

二、本次债券偿债资金来源

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造积极的基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）发行人自身的偿债能力

发行人经营实力较强，具备较好的盈利能力，是本期债券按期偿付的基础。

发行人2017-2019年的财务指标

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	40,895.28	12,606.83	19,715.10
净利润	7,865.17	6,530.25	12,821.04
经营活动产生的现金流入	47,278.49	262,120.14	71,283.38

2017-2019年度，发行人分别实现营业收入19,715.10万元、12,606.83万元和40,895.28万元，经营活动产生的现金流入分别为71,283.38万元、262,120.14万元和47,278.49万元，主要来源于项目代建管理收入、土地整治开发收入和砂石销售收入。随着金堂县整体建设步伐的进一步提速，发行人作为金堂县基础设施建设项目的重要实施主体，发行人的代建业务以及土地整理开发等收入有望得到进一步增长。发行人主营业务带来的良好经营业绩和现金流入是本期债券本息偿付的基础。

2017-2019年度，发行人的净利润分别为12,821.04万元、6,530.25万元和7,865.17万元。发行人仍在积极拓展目前已有业务范围，拓宽公司收入来源，充分发挥其在金堂县的核心主体定位，进一步提高盈利能力。发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的重要保障。

（二）募投项目的收益

本期债券募投项目具有较为稳定的盈利能力。根据该项目的可研报告，在本期债券存续期内项目总收入为177,259.64万元，扣除所得税后财务内部收益率为9.01%。总体而言，上述项目预计未来能够产生较好的收益，且相关收益能够覆盖项目的总投资，并实现项目自身的平衡，为本期债券偿付提供重要保障。

三、增信措施

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

（一）担保人概况

公司名称：天府信用增进股份有限公司

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

法定代表人：蒋刚

注册资本：400000.00万人民币

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

天府信用增进由四川省市县（区）等多级机构及企业共同出资组建，是四川省深入贯彻落实国资国企改革精神推动国有企业做大做强的创新性举措。天府信用增进公司注册资本为40亿元人民币。四川发展联合铁投集团、交投集团和四川金控等省属国有企业共同出资28亿元，合计持股比例为70%，成都高投、双流兴城、成都金控集团、成都工投集团代表成都市共同出资9亿元，合计持股比例为22.5%，中银投资作为金融机构代表出资3亿元，持股比例为7.5%。天府信用增进成立后，立足基础类信用增进、直接投资、集优信用增进、可选择信用增进合约和加强型增信等业务形式在四川省内开展业务。目前，天府信用增进已成为四川省内领先，国内知名的信用增进公司。

天府信用增进成立后，立足基础类信用增进、直接投资、集优信用增进、可选择信用增进合约和加强型增信等业务形式在四川省内开展业务。截至2018年末，天府信用已出具增信函项目24笔，金额合计为159.00亿元（含2笔信用风险缓释凭证），其中已发行项目15个，金额合计为91.70亿元。

（二）担保人财务概况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所出具的XYZH/2020CDA20044号审计报告，截至2019年12月31日，天府信用增进总资产为596,113.63万元，总负债为157,880.29万元，净资产为438,233.34万元。2019年度，天府信用增进实现营业总收入50,933.35万元，净利润33,790.52万元。

（三）累计担保余额及担保集中度

根据《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十二条"发行债券担保责任余额=被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保在保余额×80%+其他发行债券担保在保余额×100%。"及第十五条"融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。"

截至2019年12月末，天府信用增进全部增信（担保）业务金额合计295.62亿元，根据《融资担保责任余额计量办法》相关条例规定，截至2019年12月末，天府信用增进增信责任余额为242.96亿元。

天府信用增进增信（担保）责任余额占2019年12月末母公司口径净资产（43.82亿元）比例=242.96亿元/43.82亿元=5.54倍。本期债券发行后，天府信用增进增信（担保）责任余额占2019年12月末母公司口径净资产（43.82亿元）比例=（242.96亿元+7亿元*80%）/43.82亿元=5.67倍。本期债券发行前和发行后，天府信用增进增信（担保）责任余额均不超过净资产的10倍，符合《融资担保责任余额计量办法》及《补充规定》的相关规定。

根据《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十六条："融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算"。

本期债券增信（担保）金额为不超过7亿元，则本期债券增信（担保）责任余额=7亿元*60%=4.2亿元，截至2019年12月末，天府信用增进净资产为43.82亿元，为母公司单体数据，非合并财务数据，且天府信用增进无对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资，符合《补充规定》的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算要求，本笔债券占天府信用增进2019年12月末净资产的比例为9.58%，未超出10%。同时，天府信用增进未对被担保人及其他关联方的融资进行增信（担保）。

（四）担保人资信情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，天府信用增进股份有限公司的主体评级信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（五）担保人发行债券情况

截至募集说明书签署日，担保人已发行债券包括："20天信01"、"20天信Y1"。

（六）担保函主要内容

天府信用增进股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保编号：天府信用函[2020]006号。担保函的主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为柒年期企业债券，发行面额不超过人民币柒亿元。

2、债券的到期日：担保函项下的债券到期日为2027年11月3日。债券发行人应于2020年11月3日至2027年11月3日清偿全部债券本息和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

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

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

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

7、财务信息披露

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

8、债券的转让或出质

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

9、主债权的变更

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

10、加速到期

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

（七）担保函人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

天府信用增进作为担保人，为发行人本期债券发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

（八）本次担保的合法合规性

天府信用增进风险控制委员会已召开评审会对本次发行公司债券担保项目进行审核。经会议表决，该项目通过审批，此决议符合天府信用增进项目审批委员会表决事项的规定，为有效决议。

五矿证券有限公司、四川遂宜律师事务所认为天府信用增进具有为发行债券提供担保的资质，其出具的《担保函》内容全面，担保债券种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定，符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的规定，其出具的《担保函》合法有效。

四、本次债券的其他偿债保障措施

（一）专项账户的设立

发行人在监管银行处开立募集资金使用专户和偿债资金专户，明确了本次债券的募集资金使用用途和还款安排。募集资金使用专户是用于接收募集资金的专项账户，保障了募集资金专款专用；偿债资金专户为用于偿还本次债券本息的专项账户，偿债资金专户中的资金只能用于本次债券的还本付息，不得用作其他用途。上述专户的设立明确了项目资金流转的机制，为本次债券的还本付息提供了制度保障。

（二）发行人获得政府大力支持

发行人承担着金堂县范围内重要的基础设施项目建设任务。为加快城市建设步伐，县政府及县财政局从各方面均给予发行人大力支持。金堂县政府为了支持公司建设发展，于2015年4月将位于赵镇、三星镇、淮口镇的22宗土地，共计1,392.22亩土地使用权作为资产注入公司。作为金堂县范围内基础设施建设的重要实施主体，发行人享有的资金和政策支持，为公司持续稳健发展起到了良好的促进作用。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

第十四条 风险揭示

一、与本次债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国家宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，此外，本期债券发行结束后，公司将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国家政策法规、发行人所处的行业状况和资本市场状况等外部环境和发行人本身的生产经营状况的不可控因素影响，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能影响本期债券的按期偿付。

对策：发行人经营情况良好、财务状况稳健，并已为本期债券偿付制订了切实可行的偿付计划。发行人将进一步提高管理与经营效率，不断提升公司的持续发展能力。同时，发行人还将加强对本期债券募集资金使用的监控，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在转让债券时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，公司将在一个月内向经批准的证券交易场所或有关主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）募投项目投资风险与对策

风险：本期债券募集资金拟用于金堂县农产品精深加工园三期项目和补充公司流动资金。上述项目的投资规模大、项目回收期长。如果在项目建设和运营期间出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资额超出预算、项目施工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对项目收益的实现产生不利影响。

对策：在项目的实施和运作过程中，公司将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效地控制公司运营成本；在项目管理上，公司将加强招投标管理和合同管理，严格按照程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保工程如期按质完成。

（五）募投项目无法达到预期盈利的风险

风险：本期债券募投项目为金堂县农产品精深加工园三期项目，该项目预计经营期第一年收入为37,820.62万元，项目建成后5年内累计收入177,259.65万元。但由于该项目目前尚处于前期建设阶段，实际完工后的租售率可能与预测情况存在差异，若该项目租售率水平不如预期，将面临募投项目无法达到预期盈利的风险。

对策：发行人已与成都洛菲斯食品有限公司、成都金粉世家食品有限公司以及成都李记红椒娇调味食品有限公司等企业就入驻园区进行沟通协商，上述企业均有入驻意向，并与发行人签署园区租售意向性协议，已签署园区租售意向性协议的覆盖比例达100.00%。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）发行人运营风险与对策

风险：发行人是金堂县重要的国有资产经营主体，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人将积极加强与政府的沟通和协调，进一步深化投融资体制改革，调整和完善各项基础设施运营收入的使用和投向机制，同时加强公司的管理运营水平，进一步实现科学化、规范化的管理运作；此外，发行人将加强对子公司的风险控制，及时跟踪子公司的经营状况和财务状况，有异常情况立即核查，并制定相应的解决措施。

（二）业务经营的风险与对策

风险：截至2019年末，发行人总资产规模为1,853,577.67万元，其中存货为1,303,812.78万元，占总资产比例为70.34%，主要为开发成本和土地使用权。发行人资产构成中土地使用权占比较大，整体资产流动性较弱，变现受宏观政策影响较大。

对策：发行人上述土地使用权均已办理相关权属证明文件，资产权属清晰。土地资产属于相对较紧缺的资源，且当前土地市场已发展成为比较成熟的交易市场。随着西部大开发的快速推进和金堂县经济的迅速发展，发行人上述标准厂房资产以及土地使用权将具备可观的升值空间。

（三）持续融资的风险与对策

风险：发行人投资项目集中在基础设施建设行业，项目建设周期长、资金量大、投资回收周期长。公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人主营业务主要是基础设施建设业务，其中通过承接安置房和道路工程，每年可以给发行人带来稳定的营业收入，该部分业务收入可在一定程度上弥补基础设施建设业务实施过程中可能产生的暂时性资金短缺。同时，公司目前与中国工商银行、中国银行金堂支行、成都农商银行金堂支行、哈尔滨银行成都分行等金融机构保持了良好的合作关系，通过银行贷款可以获得项目建设所需资金。同时，为更好的整合外部资源，完善融资体系，发行人还将积极寻求通过运用资本市场各项融资手段筹集项目资金。

（四）财务风险与对策

风险：本期债券发行额度较大，对公司现有债务结构影响明显，发行成功后公司债务负担将进一步加重。发行人未来的净利润可能受资产公允价值变动的影响较大。同时，公司经营活动现金流和EBITDA对本期债券的保障能力弱。发行人经营对政府依赖程度强，且受政府资金拨付效率影响，近年公司其他应收款回流情况较差，收入实现质量有待提高。

对策：截至2019年末，发行人的负债主要为其他应付款以及金融机构借款。发行人成立时间较短，当前融资主要通过银行借款方式筹集。如果本期企业债券成功发行，将进一步优化发行人的债务结构。截至2019年末，发行人的资产负债率为61.26%，发行7亿元本期债券后将上升至62.67%，仍处于较低水平。其次，发行人主营业务主要有工程代建、土地整治开发和砂石销售。随着金堂县的升级和不断发展，发行人未来各业务板块有望为其带来稳定的利润收入，逐渐增强公司经营活动现金流和EBITDA。最后，发行人作为金堂县重要的基础设施建设投融资主体，近年政府主要通过市财政代建资金拨付以及应收账款回款安排等形式，提高对发行人应收账款的偿还保障。

（五）公司对外担保金额过大风险与对策

风险：截至2019年末，公司对外担保的借款余额63.00亿元，占当期净资产的87.74%，其中主要是对成都望城投资有限责任公司的21.90亿元担保；四川花园水城城乡产业发展投资开发有限责任公司10.80亿元担保；金堂县山水生态城建设投资有限责任公司8.50亿元担保；成都金堂发展投资有限公司4.19亿元担保；成都宜居水城乡交通建设投资有限公司3.69亿元担保等。公司对外担保金额较大，一旦被担保企业发生违约，公司将代为偿付，从而对公司的偿债能力产生一定影响。

对策：首先，公司对外担保大多为政策性担保，被担保方主要为当地较小的平台公司及国有企业，政府对相应担保较为重视，违约风险较小；另外，公司对外担保的担保期限较为平均，不存在集中偿付还款的问题，一旦出现违约，代偿金额较为可控；同时，公司已加强保后管理，对担保企业及进行全面梳理及检查，从而更好的了解企业日常运营情况及更早发现代偿风险。综上，发行人采取全方位的手段尽量降低代偿风险。

（六）公司经营活动现金连续净流出且波动较大的风险与对策

风险：近年来公司经营活动现金流净额分别为-14.45亿元、-6.56亿元和-9.23亿元，呈持续净流出，原因系主要由于发行人近年来加大了基础设施建设的投入力度，而该行业具有投资规模大，周期长的特点，相应项目成本支出持续大幅增加所致。公司经营活动现金流金额波动较大，主要系报告期内收回部分往来款所致。

对策：发行人为金堂县融资平台公司，主要承担金堂县当地基础设施建设、土地整理等业务。发行人的主营业务投资规模大，回款较慢，为行业普遍现象。发行人资质较好，截至2019年末，共获得银行授信19.89亿元，能够持续从市场上获得融资。此外，发行人作为金堂县主要的基础设施建设主体，在资产注入、财政补贴等方面获得地方政府较大的支持。综上，发行人采取全方位的手段尽量降低现金流持续流出且波动较大的风险。

（七）有息负债偿债压力较大的风险

风险：截至2017年末、2018年末和2019年末，发行人有息债务余额分别为447,730.23万元、490,469.05万元和558,042.27万元，金额较大且呈上升趋势；未来发行人土地整理、基础设施建设项目还需要较多资金投入，而发行人经营活动现金流量无法满足公司大规模投资的需求，未来将依赖对外融资。因此，金额较大的有息债务和未来较大规模的资本支出使发行人的偿债能力降低，面临较大的偿债压力风险。

对策：发行人主营业务稳定，经营积累逐年增加。发行人今后将不断加强管理、提高公司整体运营实力，进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，提升持续融资能力。

（八）开发成本长期挂账的风险

风险：发行人开发成本占资产比例较高，主要为安置房、城镇道路管网及市政基础设施工程等代建项目工程投入成本。金堂县财政局根据当年全县资金安排，与发行人协商确认具体结算项目和结算金额，导致发行人部分项目开发成本存在长期挂账未及时结算的情形。

对策：发行人已与金堂县财政局进行协商，金堂县财政局于未来12年内协助发行人对上述开发成本陆续结转，逐年化解发行人开发成本长期挂账的情况。且金堂县财政局将安排和协调相关项目成本结算，确保未来每年与发行人相关代建项目的结算金额不低于4.00亿元。

（九）非经营性应收款项占比较高的风险

风险：报告期内，发行人非经营性往来款占比较高，主要为发行人与当地政府部门及国有企业非经营性往来款，如果发行人对往来款项管理不当，或不能及时进行结算处理，可能影响公司资金周转，进而将对公司的经营产生不利影响。

对策：发行人将加强对往来款项的管理，进一步加大其他应收款的回收力度，及时进行结算处理，确保资金的顺利回流。并逐步改善资产负债结构，增强资产的流动性。

三、政策风险与对策

（一）宏观经济政策调控风险与对策

风险：国家宏观经济政策的调整可能会影响到发行人的经营活动，不排除在一定的时期内发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的跟踪研究，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。另外，发行人作为金堂县的主要国有企业，本身对政策感知度较高，受政策变化的影响相对较小。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事城市基础设施建设方面的业务，国家行业政策的变动将对公司的收入和利润产生重要的影响，其他诸如固定资产投资、环境保护、土地利用和城市建设投融资方面的政策及城市规划等方面的变化都将在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

对策：发行人作为金堂县城市建设的建投主体及经营主体，将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确掌握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

第十五条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称"中证鹏元"）综合评定，发行人主体信用级别为AA，本期债券信用评级为AAA，评级展望为稳定。

一、评级报告内容概要

（一）基本观点

成都花园水城城乡建设投资有限责任公司本次拟发行的公司债券的评级结果为AAA，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）优势

1、随着"工业强县"战略的实施，金堂县整体经济实力进一步增强；

2、近年公司在财政补贴等方面继续得到政府较大的支持，在一定程度上缓解了公司的偿债压力。

（三）关注

1、公司承担大量代建业务，是公司的重要收入来源之一，业务具有一定持续性但面临资金压力；

2、土地整理开发收入是公司收入的重要来源之一，但受政府土地出让计划和工作安排等因素影响，波动较大；

3、近年来公司砂石业务收入和毛利率均波动较大，且客户依赖性仍较强；

4、公司资产规模持续增加，但以其他应收款和存货为主，整体资产流动性较弱；

5、公司经营活动现金流持续净流出，且面临较大的资金压力。

二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人其他信用评级情况

截至募集说明书签署日，发行人境内发行其他债券主体评级情况如下：

序号	债券名称	起息日	发行金额（亿元）	发行期限（年）	年利率%	主体评级	债项评级
1	18蓉花园债01	2018-06-13	6	7	8.00	AA	AA
2	17蓉花园债01	2017-09-11	6	7	7.50	AA	AA
3	16水城建投债	2016-05-03	8.8	7	6.15	AA	AA+

四、发行人银行授信情况

截至2020年6月末，发行人共获得银行授信总额239,490.00万元，已使用金额65,000.00万元，尚未使用金额65,000.00万元。具体如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
成都农村商业银行	150,000.00	85,000.00	65,000.00
光大银行	60,000.00	60,000.00	–
长城华西银行	20,000.00	20,000.00	–
哈尔滨银行	9,000.00	9,000.00	–
金堂汇金村镇银行	490.00	490.00	–
合计	**239,490.00**	**174,490.00**	**65,000.00**

五、发行人信用记录

根据发行人提供的《企业信用报告》（中征码：5101210000090749）。截至2019年12月31日，公司未结清、已结清信贷中均无关注类和不良类信贷。发行人信用记录良好，无不良或关注类信息。

第十六条 法律意见

发行人聘请了四川遂宜律师事务所担任本期债券发行的法律顾问，四川遂宜律师事务所出具了《法律意见书》。法律意见书结论如下：

一、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

二、本期债券发行已取得发行人内部所需的批准及授权，并取得了发行人股东的批准。

三、发行人符合《公司法》、《证券法》和《注册制通知》等法律、法规和国家发改委规范性文件关于发行企业债券的实质性条件。

四、发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人业务独立于关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人与前述关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争。

八、除特别说明外，发行人合法取得主要财产的所有权或使用权，不存在权利纠纷。

九、发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍。

十、发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续。

十一、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在需披露的重大税收违法行为。

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚。

十三、本期债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十四、发行人、发行人高级管理人员、发行人股东及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、《募集说明书》所表述内容合法合规，对本法律意见书的引用内容适当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形。

十六、发行人本期债券聘请的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格，符合法律、法规的要求。

十七、发行人与长城华西银行股份有限公司成都分行签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》内容完备、具体明确，约定了各方的权利和义务，其投资者保护条款充分合规，有效保障了本期债券投资者的利益，符合相关法律、法规及规范性文件的要求。

十八、本期债券的担保人具备相关法律、法规和规范性文件要求的担保人资格，发行人与担保人签署的《信用增进协议》内容完备、具体明确，约定了各方的权利和义务。担保人为本期债券出具的《担保函》符合《担保法》、国家发改委相关文件等法律、法规和规范性文件的规定。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将尽快就本次债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、其他应作出的说明

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十八条 备查文件

一、备查文件

投资者在阅读本募集说明书摘要的同时可查阅与本次发行有关的所有正式文件，具体包括：

（一）国家有关部门对本次债券公开发行的注册文件；

（二）《2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》；

（三）发行人2017-2019年审计报告；

（四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本次债券出具的信用评级报告；

（五）四川遂宜律师事务所为本次债券出具的法律意见书；

（六）各类协议

二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

（一）发行人：成都花园水城城乡建设投资有限责任公司
住所：四川省成都市金堂县赵镇栖谷北路15号　法定代表人：范兴贵　联系人：何忠、罗恩
联系地址：四川省成都市金堂县赵镇栖谷北路15号　联系电话：028-84936835　传真：028-84920997

（二）主承销商：五矿证券有限公司
住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元　法定代表人：黄海洲　联系人：田洲、吴军、葛译聪
联系地址：北京市东城区朝阳门北大街3号五矿广场B座603室　联系电话：010-53189445　传真：0755-82545500

此外，投资者可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：
中国债券信息网：http://www.chinabond.com.cn　上海证券交易所：http://www.sse.com.cn

如对本次发行募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2020年成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券发行网点表

省份	序号	公司名称	发行网点	地址	联系人	联系电话
深圳市	1	五矿证券有限公司	资本市场部	深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元	王明蕊	0755-22660285