中国经济导报
责编:王雄伟 组版:李敬伟 新闻热线:(010)63691260

2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集说明书摘要

发 行 人:成都成华旧城改造投资有限责任公司
主承销商:国信证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法(2019年修订)》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定,以及国家发展和改革委员会对本次债券发行注册的文件,并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能,本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人全体董事、监事、高级管理人员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。

三、发行人相关负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法(2019年修订)》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性和完整性进行了核查,确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

四川衡纵律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅,确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书,承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《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、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕152号文件注册公开发行,注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价,也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本募集说明书及其摘要全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时,应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》、《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债权代理协议》、《2020年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

八、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券(简称"21成华专项债")。

(二)发行总额:发行总额为不超过人民币15.5亿元(RMB1,550,000,000.00),本期债券计划发行规模为15.5亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为5.5亿元。

(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,与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为申购文件中进行约定,当期计划发行规模为15.5亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为5.5亿元。当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

1、申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销条款履行责任,应按照基础发行额10亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额(10亿元),未达到当期计划发行规模的(15.5亿元),不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额10亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模15.5亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额10亿元进行配售。

(四)债券期限和还本安排:本期债券为10年期债券,到期一次性偿还本金。本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权:在本期债券存续期的第5年末,发行人可选择上调或下调债券存续期后5年债券票面年利率0至300个基点(含本数),调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点,在债券存续期后5年固定不变;投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

(五)债券利率:本期债券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。本期债券票面利率在本期债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末,发行人可选择上调或下调债券存续期后5年债券票面年利率0至300个基点(含本数),调整后债券票面利率为债券存续期前五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点,在债券存续期后五年固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(六)特殊条款:发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后5年的票面利率,发行人可选择在原债券票面年利率基础上调或下调0至300个基点(含本数)。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日,在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权,则本期债券后续期限票面利率不变。

投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报:自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的3个工作日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售申报日不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

(七)发行期限:本期债券的发行期限为1个工作日,自发行首日至2021年5月31日。

(八)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。

(九)发行范围及对象:通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);通过上海证券交易所发行的对象为在中国证券登记结算有限责任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)信用级别:经联合资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AA+。

(十一)担保方式:本期债券无担保。

八、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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问,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。

释 义

在本募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司:指成都成华旧城改造投资有限责任公司。

本期债券/本次债券:指2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券。

本次发行:指本期债券的发行。

国家发展改革委、国家发展和改革委员会:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中国证监会:指中国证券监督管理委员会。

上交所:指上海证券交易所。

成华区政府、区政府:指成都市成华区人民政府。

主承销商、簿记管理人、债权代理人:指国信证券股份有限公司。

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。

债券托管机构:指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券承销团协议》。

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。

监管银行:指本期债券的监管银行。

簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者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,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

募集说明书:本募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集说明书》。

《债权代理协议》:指债权代理人与发行人签署的《2020年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指债权代理人与发行人共同拟定的《2020年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》:指发行人与上海银行股份有限公司成都分行签订的《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》。

《募集资金账户监管协议》:指发行人与恒丰银行股份有限公司成都分行签订的《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》。

《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》。

《债券条例》:指《企业债券管理条例》。

《7号文》:指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金〔2008〕7号)。

《2881号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881号)。

《1765号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)。

《19号文》:指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)。

《3451号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)。

《43号文》:指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)。

《1327号文》:指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)。

《3127号文》:指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金〔2015〕3127号)。

元:指人民币元。

工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

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

《公司章程》:指《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》。

注:本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一节 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕152号文件注册公开发行。

本期债券经成都成华旧城改造投资有限责任公司2019年12月30日董事会审议通过,并于2020年1月13日取得了唯一股东成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局出具的《关于同意成都成华旧城改造投资有限责任公司发行15.50亿元企业债券的股东决议》。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述风险因素:

一、与本期债券有关的风险及对策

(一)利率风险及对策

风险:受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期,在市场利率变动时,可能影响本期债券的投资收益水平。

对策:本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内存在的利率风险的补偿。投资者可以根据自己对利率风险的判断,有选择地做出投资。此外,本期债券拟在发行结束后申请在有关证券交易场所或其他主管部门上市、交易流通,如上市、交易流通申请获得批准,本期债券流动性的增强将在一定程度上降低投资者的利率风险。

(二)偿付风险及对策

风险:在本期债券存续期内,受国家政策法规、行业和市场环境变化的影响,发行人的经营状况可能出现下滑或现金流不足,将可能导致本期债券不能按期足额兑付,对投资者到期收回本息构成影响。

对策:目前,发行人经营状况和财务状况良好,预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理与经营效率,严格控制成本支出,不断提升其持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控,严格控制资本支出,积极预测并应对投资项目可能出现的风险,确保募集资金投资项目按计划完成及投资项目的收益最大化,同时,发行人将积极推进本期债券本息的偿付安排,保障本期债券本息的按时足额偿付,最大限度地保护投资者的利益。

(三)流动性风险及对策

风险:本期债券发行结束后,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请,但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易,亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策:本期债券发行结束后,发行人将在1个月内向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市、交易流通申请,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)信用评级变化风险及对策

风险:在本期债券存续期间内,评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好,具备较强的偿债能力;但在本期债券存续期内,如出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项,则评级机构可能调低发行人的信用级别或债券信用级别,这将对投资者利益产生不利影响。

对策:在本期债券存续期内,联合资信评估股份有限公司将持续关注发行人经营环境的变化、经营或财务状况的重大变化、重大事件以及发行人履行债务的情况等因素,对发行人的信用状况进行持续跟踪评级,动态地反映发行人的信用状况。针对可能出现的信用评级调整,发行人将密切关注企业外部经营环境的变化,对于影响公司经营和财务状况的重大事项及时发布公告,提醒投资者采取相应措施;保证债券偿付和发行人持续经营足够资金来源,确保本期债券的到期偿还,保障投资人利益不受损害。

(五)募集资金投资项目收益未达预期的风险

风险:本期债券的募投项目禾创文创产业园区项目的总投资额为139,999.9万元,本期债券共募集资金约15.5亿元,其中约60%(9.3亿元)用于禾创文创产业园区项目,约40%(6.2亿元)用于补充发行人营运资金。本期债券募投项目建设期较长,一旦上述募投项目盈利能力未达到预期,将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

对策:发行人对本期债券的募投项目的盈利能力做了充分论证,上述募投项目在债券存续期内预计收益可以满足偿付本期债券用于募投项目部分的本息。但项目在债券存续期内收益可能会出现不确定,发行人将加强对项目的建设运营管理,同时本期债券的还本付息来源除项目收益外还有发行人日常经营所产生的现金流,以缓解收益不确定带来的偿付风险。

二、与发行人有关的风险及对策

(一)内部管理风险及对策

风险:尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系,但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张,公司内部管理和风险控制的难度也在加大,难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节,不能完全避免因设备、操作等原因导致的安全事故、经营损失、法律纠纷和违规风险。

对策:公司将在未来的生产经营中不断强化内部管理,健全相关管理制度,防范管理风险。

(二)对外担保的相关风险及对策

风险:截至2018年12月31日,发行人对外担保总金额为70,000.00万元,占2018年12月31日所有者权益余额比重为8.73%,担保对象系成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司,为成华区国有企业,该笔担保尚未履行完毕。截至目前,该笔对外担保已解除。截至2019年末及2020年末,发行人无对外担保。未来如发行人新增对外担保,若被担保人经营情况恶化,出现无力偿还债务的情况,发行人将会承担相应的担保责任,将对发行人的偿债能力产生一定不利影响。

对策:发行人建立了对外担保的跟踪监督机制和事后追偿机制,定期了解被担保企业的经营状况和财务状况,及时发现潜在风险,以及时防范风险。

(三)资产流动性较差风险及对策

风险:发行人资产以非流动资产为主,资产中变现能力相对较弱的存货、其他非流动资产占比较大,资产流动性相对不高,必要情况下变现时存在资产流动性风险。

对策:发行人将加强对资产流动性的管理,持续优化资产结构,提高资产的流动性。

(四)持续性融资风险及对策

风险:发行人所从事的基础设施建设、旧城改造行业为资本密集型行业,对资金的需求较大。发行人在建项目投资规模较大,未来面临较大的筹资压力。发行人负债总额逐年增加,全部有息债务占负债总额的比重较高。随着发行人业务规模的不断扩张,发行人未来可能面临较大的融资需求,若发行人的融资能力不能适应业务规模的扩张,将会对其偿债能力产生不利影响。

对策:针对目前的负债情况以及未来的资金需求,发行人一方面将进一步加强与商业银行、政策性银行的合作关系,另一方面将积极通过资本市场融资,拓宽融资渠道,不断提高融资能力,充分利用各种渠道筹集资金。

(五)项目建设风险及对策

风险:本期债券募集资金投资项目总体投资规模较大、建设周期较长,投资回收期较长。如果建设期间出现原材料、设备和劳动力价格上涨,将会使项目实际投资有可能超出预算,施工期限也可能延长,影响项目按期竣工。

对策:本次募投项目已经过严格的论证,在经济、技术方面均具有良好的可行性。发行人将严格执行项目建设的各项制度,严格控制项目的建设成本,确保项目按计划完工并投入运营,尽量降低项目建设风险。

(六)资产规模较大资产负债率较高的风险及对策

风险:截至2019年末,发行人第二类项目管理费业务主要项目总投资额317,307.52万元,相对应的,已投资额为242,377.84万元,截至2020年末,发行人已投资额为255,682.16万元,截至2020年末,发行人已将收到的部分项目专项资金计入"长期应付款",将项目投资计入"其他非流动资产"。

对策:一方面,发行人将严格管理工程质量管理规定,执行工程竣工决算管理,以确保项目建设进度及实际支付进度;另一方面,发行人将加强对项目的跟踪管理,按时收取项目管理费。

(七)剩余银行授信额度较少的风险及对策

风险:截至2019年末,公司累计获得授信额度352,200.00万元,已使用额度310,870.67万元,尚余授信为41,329.33万元,可使用剩余授信额度相对较小。截至2020年末,发行人获得总额为1,580,200.00万元,已使用额度为434,571.00万元,剩余可使用授信额度为1,145,629.00万元。

对策:发行人与多家银行建立了良好的合作关系,发行人将进一步加强与商业银行、政策性银行的合作关系,以拓展融资渠道,提高融资能力。

(八)募投项目部分土地资产被抵押的风险及对策

风险:本期债券拟募集资金15.50亿元,其中9.30亿元拟用于禾创文创产业园区项目,6.2亿元拟用于补充发行人营运资金。截至2020年12月31日,募投项目所占用土地资产中,部分土地已被抵押。

对策:截至本募集说明书出具日,发行人经营状况良好,偿债能力较强,不会因对本募集资金的偿付产生影响。

(九)主要经营业务回款依赖于委托方的风险及对策

风险:2017年度至2020年度,发行人分别实现主营业务收入86,978.14万元、94,479.96万元、104,983.15万元和117,379.57万元,其中拆迁改造业务收入分别为84,884.39万元、93,372.83万元、96,161.13万元和113,875.70万元,发行人主营业务收入主要来源于拆迁改造业务,拆迁改造业务回款依赖于委托方。

对策:发行人将进一步完善回款管理机制和加强成本管理,加强与委托方的沟通,保证回款的及时性。

(十)利润对政府补助依赖较强的风险及对策

风险:2017年度至2020年度,发行人利润总额分别为33,600.31万元、35,734.96万元、37,562.98万元和36,018.09万元,净利润分别为30,197.27万元、32,568.87万元、32,945.39万元和31,899.32万元。2017年至2020年,政府补助金额分别为20,000.00万元、22,000.00万元、20,000.00万元和20,197.24万元,占比分别为66.23%、67.55%、60.71%和63.32%,因此发行人对政府补助的依赖程度较高。

对策:发行人将不断提升自身经营实力,拓展业务,提高自身盈利能力,降低对政府补助的依赖。

(十一)募投项目净收益对本期债券用于项目的本息覆盖能力较弱的风险及对策

风险:本期债券拟募集资金15.50亿元,其中9.30亿元拟用于禾创文创产业园区项目,6.2亿元拟用于补充发行人营运资金。禾创文创产业园区项目在债券存续期内预计总收入合计为17.21亿元,项目净收益合计为11.68亿元。假设本期债券票面利率为6%,用于募投项目部分需偿还的本息合计为14.88亿元,债券存续期内募投项目净收益对本期债券用于募投项目的本息覆盖倍数约为0.78倍,存在覆盖能力较弱的风险。

对策:本期债券募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力,存续期内项目净收益对债券用于项目建设部分本息的覆盖倍数为0.78倍,虽不能完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息,但项目在债券存续期满后,上述项目仍将继续运营并产生收益,为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

(十一)拆迁改造业务回款的不确定性风险及对策

风险:发行人与跃华住宅开发公司签订的拆迁改造业务协议约定,2017年度至2020年度,发行人分别实现主营业务收入86,978.14万元、94,479.96万元、104,983.15万元和117,379.57万元,其中拆迁改造业务收入分别为84,884.39万元、93,372.83万元、96,161.13万元和113,875.70万元,占比分别为97.59%、98.83%、91.60%和97.01%。发行人拆迁改造业务回款的进度及确定性对跃华公司的资金稳定性依赖较高,发行人拆迁改造业务存在回款不确定性风险。

对策:根据发行人未来拆迁改造业务安排,发行人将与委托方保持良好的沟通协调,加大项目的回款监督,加速资金回笼,同时,发行人拟进一步拓展业务范围,在现有业务的基础上积极发展文旅业务,实现资金收入来源的多样化,在一定程度上降低拆迁改造业务受跃华公司资金安排对发行人产生的影响。

(十二)募投项目盈利不能如期实现的风险及对策

风险:本期债券募集资金中的9.30亿元将用于禾创文创产业园区项目,6.2亿元拟用于补充流动资金。本期债券存续期内,募集资金投资项目预计将实现收入共计11.68亿元。发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目及预期收益进行了严格的论证,但由于项目的投资规模较大、建设周期较长,如在项目建设过程中出现不可预见因素,存在募投项目盈利不能如期实现的风险。

对策:发行人会同本项目可研机构对募集资金投资项目及预期收益进行了科学评估和论证,发行人将加强对工程建设项目的监督,实行建设项目全过程跟踪审计,采取切实措施控制资金支付,确保项目建设实际投资控制在预算内。此外,因本次债券募集资金投资项目为文创产业园区项目,具备类似项目的运营经验,收益在中长期具有确定性,加之发行人控制风险的有效机制,可以保证项目收益的实现。

(十三)有息债务余额较大、集中到期的风险及对策

风险:截至2019年末,发行人有息负债为500,053.52万元,截至2020年末,发行人有息负债为880,586.34万元,到期时间主要集中在未来2-7年,发行人存在有息债务余额较大、集中到期的风险。

对策:发行人有息负债均为因业务扩展需要而产生的融资,发行人业务收入为发行人有息负债的偿付提供了有力保障;此外,发行人将与合作银行保持密切沟通,保证授信额度充足;发行人未来将不断提高直接融资比例,持续优化债务结构,降低对传统间接融资的依赖程度。

三、与发行人经营及其模式有关的风险及对策

(一)经济周期风险及对策

风险:发行人主要从事城市基础设施建设业务,而城市基础设施的投资规模收益受到经济周期的影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退,将可能使发行人的经营效益下降,现金流减少,从而影响本期债券的兑付。

对策:发行人所从事的行业虽受到一定经济周期波动的影响,但随着成都市成华区经济发展水平的提高,社会对基础设施和土地的需求日益增长,发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高,其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时,发行人将依托其综合经济实力,提高管理水平和运营效率,提高企业的核心竞争力,最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响。

(二)产业政策风险及对策

风险:发行人主要从事城市基础设施建设等业务,受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段,中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

对策:发行人在现有的政策条件下,将在努力提升自身的实力,并与各主管部门保持密切的联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略,以降低行业政策和经营环境变化对发行人经营和盈利造成的不利影响。

四、与合规使用债券募集资金相关的风险与对策

风险:由于发行人属于国有企业,在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响,因而对募集资金的使用产生一定的支配权,可能导致资金部分或者全部未能按募集说明书约定使用。此外,如果发行人不能按照本募集说明书约定使用募集资金,可能影响募投项目按时建设,进而影响发行人的盈利水平。

对策:为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息,发行人聘请了上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行作为本期债券募集资金监管人,聘请上海银行股份有限公司成都分行作为本期债券偿债资金监管人,并与上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行分别签署了《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》和《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》,委托上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行对募集资金账户进行监管。此外,发行人承诺将严格按照约定使用募集资金,确保募投项目按时完工。

第三节 发行条款

一、本期债券名称:2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券(简称"21成华专项债")。

二、发行人:成都成华旧城改造投资有限责任公司。

三、接受注册通知书文号:发改企业债券〔2020〕152号。

四、发行总额:发行总额为不超过人民币15.5亿元(RMB1,550,000,000.00),本期债券计划发行规模为15.5亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为5.5亿元。

五、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,与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为申购文件中进行约定,当期计划发行规模为15.5亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为5.5亿元。当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

1、申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销条款履行责任,应按照基础发行额10亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额(10亿元),未达到当期计划发行规模的(15.5亿元),不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额10亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模15.5亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额10亿元进行配售。

六、债券期限和利率:本期债券为10年期固定利率债券,附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。……本期债券采用单利按年计息,不计复利。

七、还本付息方式:每年付息一次,到期一次偿还债券本金。……

八、特殊条款

发行人调整票面利率选择权:……

投资者回售选择权:……

回售申报:……

九、发行价格:本期债券面值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、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。

十一、托管方式:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十二、发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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、发行期限:本期债券的发行期限为1个工作日,自发行首日至2021年5月31日。

十四、簿记建档人:本期债券的簿记建档人为国信证券股份有限公司。

十五、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年5月25日。

十六、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年5月26日。

十七、起息日:本期债券自2021年5月31日开始计息,本期债券存续期内每年的5月31日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限:本期债券的计息期限为2021年5月31日至2031年5月30日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为2021年5月31日至2026年5月30日。

十九、付息日:本期债券存续期内每年的5月31日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

二十、兑付日:本期债券的兑付日为2031年的5月31日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。若投资者行使回售权,则其回售部分债券的兑付日为2026年的5月31日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

二十一、本息兑付方式:通过本期债券的债券托管机构办理。

二十二、承销方式:承销团余额包销。

二十三、承销团成员:主承销商为国信证券股份有限公司,分销商为申港证券股份有限公司。

二十四、信用级别:经联合资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AA+。

二十五、债券担保:本期债券无担保。

二十六、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将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。

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

第四节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券基础发行额为人民币10亿元,弹性配售额为人民币5.5亿元,如未行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为10亿元,其中6亿元拟用于禾创文创产业园区项目,4亿元拟用于补充发行人营运资金;如行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为15.50亿元,其中9.30亿元拟用于禾创文创产业园区项目,6.2亿元拟用于补充发行人营运资金。

发行人业务日常经营对资金需求量较大,需要储备资金用于主营业务的发展,保证业务运行顺畅。本次募集资金中补充营运资金部分,可以充实资金储备,也可以有效地应对债务兑付的压力。

本期债券募集资金用途概况表

单位:万元

资金用途	项目业主	建设状态	总投资(万元)	拟使用募集资金(万元)	募集资金占总投比例
未行使弹性配售选择权					
禾创文创产业园区项目	成都华天文化旅游开发有限责任公司	已完成基坑建设,即将开展项目主体建设	139,999.9	60,000.00	42.86%
补充营运资金	-	-	-	40,000.00	-
合计			139,999.9	100,000.00	
行使弹性配售选择权					
禾创文创产业园区项目	成都华天文化旅游开发有限责任公司	已完成基坑建设,即将开展项目主体建设	139,999.9	93,000.00	66.42%
补充营运资金	-	-	-	62,000.00	-
合计			139,999.9	155,000.00	

二、偿债保障措施

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

(一)发行人较强的自身偿付能力是本期债券按期偿付的基础

发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性,是本期债券按期偿付的坚实基础。

发行人报告期内偿债能力指标

单位:万元、倍

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产总计	2,732,578.52	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
流动资产	685,980.65	626,890.52	648,752.60	610,459.41
存货	134,790.71	212,976.55	287,138.84	320,887.04
总负债	1,519,471.28	1,159,167.76	1,265,646.27	1,179,680.71
流动负债	227,545.58	158,551.74	421,345.95	544,220.91
流动比率	3.01	3.95	1.54	1.12
速动比率	2.42	2.61	0.86	0.53
资产负债率	55.61%	50.39%	61.23%	63.98%
EBITDA(亿元)	4.00	3.94	3.70	3.37
EBITDA利息保障倍数	1.74	2.02	1.71	4.54

注: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;4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;5、EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债指标来看,报告期内发行人的流动比率和速动比率均处在一个合理范围内,说明随着发行人经营规模的持续扩张,发行人的流动资产和流动负债能够较好的匹配。2017年末至2020年末,发行人流动比率分别为1.12、1.54、3.95和3.01,速动比率分别为0.53、0.86、2.61和2.42,近三年发行人流动比率和速动比率保持合理区间,短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看,2017年末至2020年末,发行人资产负债率分别为63.98%、61.23%、50.39%和55.61%,资产负债率稳定在合理区间。

2017年末至2020年末,发行人EBITDA利息保障倍数分别为4.54、1.71、2.02和1.74,主要系公司债务融资存量有所增加。

总体上看,发行人综合负债水平合理,财务结构稳健,发行人偿付能力较强,能够支撑未来债务的按时偿还,具有较强的抗风险能力。

(二)募投项目收益

发行人本期债券募集资金中的9.3亿元将用于禾创文创产业园区项目,6.2亿元用于补充营运资金。禾创文创产业园区项目收益主要来源包括:创意小企业孵化办公收入、文旅产业办公收入、艺术中心收入、青少年活动中心收入、剧场收入、电影院收入、配套功能区收入、博物馆(含展演一体空间)收入、机动车位收入、充电桩收入、广告展位收入和物业费收入。上述项目在债券存续期内预计总收入合计为172,055.37万元,项目净收益合计为116,791.83万元,……

禾创文创产业园区项目收益覆盖债券本息情况表

单位:万元

序号	项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	项目收入	172,055.37	-	-	-	15,517.75	17,263.55	19,151.53	21,402.76	22,588.03	23,851.85	25,421.58	26,858.32
2	项目支出	55,263.54	-	-	-	5,098.62	5,612.99	6,168.27	6,820.25	7,210.44	7,626.67	8,126.37	8,599.93
3	项目净收益	116,791.83	-	-	-	10,419.13	11,650.56	12,983.26	14,582.51	15,377.59	16,225.18	17,295.21	18,258.39
4	本金偿还	93,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,000.00
5	利息支付(利率:6%)	55,800.00	-	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00	5,580.00
6	覆盖率	78.49%											

*注:假设本期债券发行利率为6%。

本期债券投资项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力,上述募投项目的收益虽不可完全覆盖本期债券用于募投项目部分在存续期内产生的本息,但项目在债券存续期满后,上述项目仍将继续运营并产生收益,为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

(三)本期债券偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额15.5(10+5.5)亿元,期限为10年,到期一次性偿还债券本金,附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权,在本期债券存续期的第5年末发行人可选择调整债券存续期后5年债券的票面利率,投资者有权将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

为充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

2、偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起,发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成,所有成员将保持稳定,自发行之日起至付息期限或兑付期限结束,偿付工作小组将全面负责利息支付、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。

3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整,同时,发行人还将根据市场形势的变化,改进管理方式,降低融资成本,优化债务结构,完善公司治理,增强财务风险控制能力。

4、募集资金账户和偿债资金专户的监管

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息,发行人聘请了上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行作为本期债券募集资金监管人,聘请上海银行股份有限公司成都分行作为本期债券偿债资金监管人,并与上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行分别签署了《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》和《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》,委托上海银行股份有限公司成都分行和恒丰银行股份有限公司成都分行对募集资金和偿债资金进行监管。其中募集资金账户专门用于本期债券募集资金的接收和支出,偿债资金专项账户专门用于本期债券偿债资金的接收、存放及债券本息的划转、支付。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以外,不得用于其他用途。

5、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益,保障本息的按时足额兑付,发行人聘请国信证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人,并与之签订本期债券债权代理协议,作为本期债券的债权代理人,国信证券股份有限公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况,按时还本付息及偿债措施的实施;代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项,以最大限度保护本期债券投资者的利益。

6、设立债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定债券持有人会议规则,其中,详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项,为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集,由全体债券持有人组成,并按照《债券持有人会议规则》的规定在债券存续期内行使约定的事项进行决策,事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件;监督发行人履行本期债券募集说明书中约定的义务;审议并决议债券持有人会议约定的议案及发行人提出的其他权利。

(四)本期债券偿债保障措施

1、本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券还本付息的重要来源:本期债券募集资金中的9.3亿元将用于禾创文创产业园区项目,6.2亿元用于补充流动资金。禾创文创产业园区项目收益主要来源包括:创意小企业孵化办公收入、文旅产业办公收入、艺术中心收入、青少年活动中心收入、剧场收入、电影院收入、配套功能区收入、博物馆(含展演一体空间)收入、机动车位收入、充电桩收入、广告展位收入和物业费收入。上述项目在债券存续期内预计总收入合计为172,055.37万元,项目净收益合计为116,791.83万元,虽不能够完全覆盖本期债券用于募投项目部分的本息,但项目在债券存续期满后,上述项目仍将继续运营并产生收益。

2、公司较好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的基础:2017年末至2020年末,发行人资产总计分别为1,843,937.34万元、2,067,147.09万元、2,300,375.68万元和2,732,578.52万元,所有者权益合计分别为664,256.62万元、801,500.82万元、1,141,207.92万元和1,213,107.24万元。2017年度至2020年度,发行人营业收入分别为86,978.14万元、94,479.96万元、105,000.6万元和117,546.04万元,归属于母公司所有者的净利润分别为30,197.27万元、32,568.87万元、32,945.39万元和31,899.32万元,资产负债率分别为63.98%、61.23%、50.39%和55.61%。由此可见,公司资产实力较强,盈利能力稳定,财务状况良好,且随着公司经营资产的扩大和资产结构的调整,其经营效率和盈利能力将得到进一步提升,为本期债券本息的按时偿付提供了良好基础。

3、成都市成华区政府给予公司的优惠政策是对其偿债能力的有力支持:公司是成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局控股的国有公司,在公司发展过程中,获得成都市成华区政府项目倾斜、财政补贴等多种形式的支持,公司是成都市成华区重要的旧城改造开发运营、基础设施建设主体,在成华区旧城改造中,发挥重要作用,公司业务的发展与成华区政府以及成都市城市发展、城市化进程的加速,成都市成华区市区经济的高速发展,必将拉动基础设施建设的发展,也为发行人未来收益有较好的保证,也为债券的偿付提供了一定的保障。

由于公司承担成都市成华区旧城改造开发运营、基础设施建设的重要任务,2017年至2020年度,政府补助金额分别为20,000.00万元、22,000.00万元、20,000.00万元和20,197.24万元,随着成都市成华区城市建设的持续推进,公司将持续获得政府的大力支持。

4、成都市成华区经济健康快速的发展是公司债券偿付的安全保障:"十三五"期间,成都市成华区经济建设取得了快速的发展,工业化和城镇化进程明显加快,根据《成都市成华区国民经济和社会发展统计公报》,2017年-2019年,成华区分别实现地区生产总值848.3亿元、948.9亿元和1,060亿元,按可比价格计算,同比分别增长8.1%、8.5%和7.9%,三次产业结构由2017年的0.01:18.16:81.83调整为2019年的0.00:28.87:71.13。

2017年-2019年,成华区固定资产投资分别为500.1亿元、396.3亿元和437.91亿元,分产业看,2019年,第二产业完成投资增长53.8%;第三产业投资增长7.9%。

2017年-2019年,成华区房地产开发完成投资分别为251.3亿元、224.4亿元和242.80亿元,2017年-2019年,成华区全年商品房销售面积分别为267.6万平方米、164.8万平方米和204.9万平方米,其中住宅销售面积分别为171.9万平方米、66.6万平方米和121.3万平方米;同期,成华区实现商品房销售额分别为288.2亿元、209.0亿元和310.5亿元,其中住宅销售数分别为187.8亿元、85.8亿元和215.3亿元。

成都市成华区良好的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展,是公司保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

5、发行人拥有良好的外部融资渠道:发行人具备雄厚的资产实力、稳定的现金收入和良好的发展前景,并且与多家商业银行和其他金融机构均建立了良好的合作关系,因此具备较强的外部融资能力。

6、完善的偿债机制安排:为维护全体债券持有人的合法权益,同时由于债券持有人的不确定性,公司特为债券持有人聘请了国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,并签订了《债权代理协议》,由国信证券股份有限公司在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。

第五节 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

二、本期债券采用簿记建档、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。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

三、本期债券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)公开发行的债券托管在中央国债登记结算有限责任公司,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)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下:中华人民共和国境内机构投资者认购本期债券时,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期债券;中华人民共和国境内非法人机构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期债券。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》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)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,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期债券。

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、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第六节 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的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)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向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)发行的部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第七节 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、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。

三、本期债券发行结束后,发行人将申请本期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。

四、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期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)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期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期债券原定条款和条件履行债务;

(四)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。

五、投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第八节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称:成都成华旧城改造投资有限责任公司 成立日期:2007年07月10日 住所:四川省成都市成华区猛追湾街12号

法定代表人:赵华 注册资本:人民币36亿元 实缴资本:人民币4.5亿元

统一社会信用代码:91510108663034244S 公司类型:有限责任公司(国有独资) 联系电话:028-65410382

传真:028-84340091 邮编:610051

经营范围:房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、物业管理服务、企业营销策划服务、房屋销售服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理;货物及技术进出口;会议及展览服务;销售工艺品(不含象牙及其制品);资产管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动);商务信息咨询;苗木的销售;金属材料销售。(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)。

成都成华旧城改造投资有限责任公司成立于2007年7月10日,公司股东、实际控制人均为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局(以下简称"成华区国金局"),注册资本360,000万元人民币,系成都市成华区重要的旧城改造开发运营主体,主要承担成都市成华区内的旧城改造、城市基础设施建设和旅游资源开发等业务。

截至2019年12月31日,发行人经审计的资产总额为230.04亿元,负债总计115.92亿元,所有者权益为114.12亿元,资产负债率50.39%,2019年度,发行人实现营业收入10.50亿元,净利润3.29亿元。

截至2020年12月31日,发行人经审计的资产总额为273.26亿元,负债总计151.95亿元,所有者权益为121.31亿元,资产负债率55.61%,2020年度,发行人实现营业收入11.75亿元,净利润3.19亿元。二、历史沿革

(一)发行人的设立情况

2007年7月4日由成都市成华区国有资产经营有限责任公司作出《成都新城华旧城开发投资有限责任公司股东决定》,一致同意发行人注册资本为5,000万元,其中货币出资1,500万元,实物出资3,500万元。

2007年7月9日,中天银会计师事务所出具了编号为中天银川验【2007】07号《验资报告》,经审验,截至2007年7月9日,发行人(筹)已收到股东首次缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币5,000万元,股东以货币出资1,500万元,实物出资3,500万元。

2007年7月10日,成都市成华区工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》,发行人名称为成都新城华旧城开发投资有限责任公司,住所为成都市成华区猛追湾街12号,法定代表人为周文胜,注册资本为人民币伍仟万元,实收资本为人民币伍仟万元,企业类型为有限责任公司(法人独资),经营范围为"房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务;企业营销策划服务;销售:建筑材料、钢材、金属材料、机电设备、机械设备。(以上经营项目不含法律法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目,后置许可项目,凭许可证经营)。"

(二)发行人设立以来历次股本的变化和验资情况

……

2、2009年4月,股东及发行人名称变更

2009年4月1日,根据成都市国有资产经营有限责任公司股东决定,同意将股东名称由"成都市成华区国有资产经营有限责任公司"变更为"成都市成华国资经营投资有限责任公司",将发行人名称由"成都新城华旧城开发投资有限责任公司"变更为"成都成华旧城改造投资有限责任公司"。

2009年4月22日,发行人在成都市成华区工商行政管理局就上述事宜完成了工商变更登记,发行人公司名称变更为"成都成华旧城改造投资有限责任公司"。

3、2017年10月,股东增资

2017年10月23日,发行人股东出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司股东决定》,一致同意发行人注册资本由人民币5,000.00万元增加至人民币60,000.00万元,新增的55,000.00万元注册资本中,由股东成华国投以货币资金认缴人民币55,000.00万元,出资时间为2037年7月9日。

4、2019年,股东变更

根据成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局2019年4月出具的《关于无偿划转成都成华旧城改造投资有限责任公司股权的通知》,发行人股东由成都成华国资经营投资有限责任公司变更为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

5、经营范围变更

(1)2007年9月,经营范围变更

……

(7)2020年11月6日,经营范围变更

……

6、2020年11月,股东增资

2020年11月24日,根据常务会议议定事项(第88次)8号关于"成华区人民政府第88次常务会议议定事项通知》,一致同意发行人注册资本由人民币60,000.00万元增加至人民币360,000.00万元,由股东成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局认缴人民币300,000.00万元,其中2020年股东以货币形式缴存40,000.00万元,发行人实收资本由人民币5,000.00万元增加至人民币45,000.00万元,剩余增资资金根据政府财力情况逐年安排到位。

(三)重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生重大资产重组情况。

三、股东情况

截至募集说明书出具日,发行人股东情况如下:

股东名称	股东出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局	360,000.00	45,000.00	100.00%
合计	360,000.00	45,000.00	100.00%

发行人的股东、实际控制人均为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局,持股比例100%。

发行人截至募集说明书签署日股权结构图

成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局
↓ 100%
成都成华旧城改造投资有限责任公司

截至本募集说明书出具日,发行人控股股东所持发行人股权不存在质押、冻结或权属争议的情况。

四、重要权益投资情况

(一)主要控股子公司情况

截至2019年12月31日,发行人纳入公司合并范围的子公司共计1家,详细情况如下:

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例	级次
1	成都华天文化旅游开发有限责任公司	50,000.00	100.00	一级

截至2020年12月31日,发行人纳入公司合并范围的子公司共计1家,详细情况如下:

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例	级次
1	成都华天文化旅游开发有限责任公司	350,000.00	100.00	一级

1、成都华天文化旅游开发有限责任公司

成都华天文化旅游开发有限责任公司为发行人全资子公司,成立于2017年5月10日,注册资本为350,000.00万元。……

截至2019年12月31日,该公司资产总计116,290.06万元,负债总计65,874.87万元,所有者权益合计50,415.192万元;2019年度该公司实现营业收入664.95万元,净利润-692.38万元,净利润为负主要系对外投资亏损导致。

截至2020年12月31日,华天文旅资产总计286,170.05万元,负债总计167,171.07万元,所有者权益合计118,998.98万元;2020年度华天文旅实现营业收入921.67万元,净利润66.22万元。

(二)主要联营企业情况

截至2019年12月31日,发行人参股公司3家,详细信息如下:

序号	企业名称	注册资本(万元)	权益比例
1	成都传华艺展文化发展有限公司	2,041.00	49.00%
2	成都小圣教育科技有限责任公司	69.00	28.99%
3	蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司	10,000.00	44.10%

截至2020年12月31日,发行人参股公司3家,详细信息如下:

序号	企业名称	注册资本(万元)	权益比例
1	成都传华艺展文化发展有限公司	2,041.00	49.00%
2	成都小圣教育科技有限责任公司	69.00	28.99%
3	蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司	10,000.00	44.10%

……

五、公司治理和组织结构

(一)公司治理情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》及现代企业制度要求,制定了《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》,建立了规范化的法人治理结构体系,形成集中控制、分级管理、责任分明的管理机制。……

(二)公司组织结构

发行人下设行政管理部、财务管理部、内控审计部、工程发展部、合约管理部、经营策划部、征收一部、旅创项目部、资产管理部和造价管理部10个部门。公司的组织结构如图所示:

成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局
成都成华旧城改造投资有限责任公司 — 监事会
董事会
总经理
行政管理部 | 财务管理部 | 内控审计部 | 工程发展部 | 合约管理部 | 经营策划部 | 征收一部 | 旅创项目部 | 资产管理部 | 造价管理部

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年月	公司职务	任期	姓名	性别	出生年月	公司职务	任期
赵华	女	1966年10月	董事长	2019.8.13-2022.8.13	朱轶	男	1979年9月	监事会主席(职工监事)	2019.7.31-2022.7.31
张波	男	1971年3月	董事、总经理	2020.01.28-2023.01.28	王兴梅	女	1972年8月	职工监事	2019.9.26-2022.9.26
陈远	男	1981年4月	董事、副总经理	2020.01.28-2023.01.28	秦建平	男	1987年11月	监事	2019.9.26-2022.9.26
冯瑜	女	1976年11月	董事、总会计师	2019.6.6-2022.6.6	蒋林余	男	1982年8月	监事	2019.7.31-2022.7.31
李娜	女	1981年12月	职工董事	2020.4.22-2023.4.22	霍霞	女	1981年11月	监事	2019.7.31-2022.7.31

……

七、发行人主营业务情况

(一)发行人主营业务基本情况

公司作为成华区内承接旧城改造开发的运营主体,主要从事成华区内的土地整理、棚户区改造、城市基础设施建设和文创旅游资源开发等业务,其中拆迁改造业务是公司营业收入的主要来源。由于成华区内拆迁工作的不断推进,公司主营业务收入稳步增长,2017年度、2018年度、2019年度及2020年度,发行人分别实现主营业务收入86,978.14万元、94,479.96万元、104,983.15万元和117,379.57万元,分别实现净利润30,197.27万元、32,568.87万元、32,945.39万元和31,899.32万元。发行人近三年及一期主营业务板块经营情况如下:

发行人2017-2019年度以及2020年度主营业务收入情况

……

项目	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2018年度				
拆迁改造业务	93,372.83	79,482.65	13,890.18	14.88
项目管理费业务	1,068.45	-	1,068.45	100
文旅业务	38.68	110.64	-71.96	-186.04
合计	94,479.96	79,593.29	14,886.67	15.76
2017年度				
拆迁改造业务	84,884.39	72,256.96	12,627.43	14.88
项目管理费业务	2,093.75	-	2,093.75	100
文旅业务	-	-	-	-
合计	86,978.14	72,256.96	14,721.18	16.93

发行人主营业务收入主要来自于拆迁改造收入。2017年度、2018年度、2019年度及2020年度,发行人分别实现主营业务收入86,978.14万元、94,479.96万元、104,983.15万元和117,379.57万元,呈现上升趋势。

2017年度、2018年度、2019年度及2020年度,发行人拆迁改造收入分别为84,884.39万元、93,372.83万元、96,161.13万元和113,875.70万元;拆迁改造成本分别为72,256.96万元、79,482.65万元、81,867.13万元和96,924.56万元;毛利润分别为12,627.43万元、13,890.18万元、14,294.00万元和16,951.15万元;该项业务毛利率分别为14.88%、14.88%、14.86%和14.89%。报告期内,发行人拆迁改造业务收入逐年上升。

(二)发行人主营业务经营模式

1、拆迁改造业务

发行人的主营业务收入主要来源于拆迁改造收入,拆迁改造业务收入主要来源于成都市跃华房屋经营开发有限公司(以下简称"成都跃华")的委托项目,成都跃华成立于2008年6月2日,实际控制人为成华区国金局。

成都跃华与发行人签订项目拆迁改造协议,委托发行人负责项目红线范围内房屋的拆迁安置及改造工作,发行人每年年末根据各项目达到结算条件的实际投入成本加成18%向成都跃华发出项目结算的申请,成都跃华审核结算材料后,向发行人发出项目结算的通知,并据此与发行人进行项目结算。

截至2019年末,发行人代成都跃华实施的项目共4个,分别是电子科大南院旧城改造项目、二仙桥片区1号A地块旧城改造项目、中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目和中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目。

截至2019年末,发行人拆迁改造业务已建、在建项目情况如下表:

截至2019年末发行人拆迁改造已建、在建项目情况

单位:亿元

项目名称	建设期间	回款期间	项目状态	用地面积(亩)	总投资额	已投资额	累计确认收入(含税)	累计已回款
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目	2012.2-2018.12	2016.2-2022.2	已完工	360	11	13.39	11.27	6.67
电子科大南院旧城改造项目中心城区城北片区棚户区房屋征收及改造项目	2010.9-2018.9	2016.9-2020.9	已完工	154.64	15	14.87	11.85	7.48
基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目	2012.2-2022.2	2016.2-2023.2	在建	230	17	11.30	6.36	4.00
二仙片区1号A地块旧城改造项目	2015.10-2022.10	2016.10-2023.10	在建	143	16	11.11	5.18	3.20
合计				887.64	59	50.68	34.66	21.35

截至2020年末,发行人代成都跃华实施的项目共4个,分别是电子科大南院旧城改造项目、二仙桥片区1号A地块旧城改造项目、中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目和中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目。

截至2020年末,拆迁改造业务已建、在建项目情况如下表:

截至2020年末发行人拆迁改造已建、在建项目情况

单位:亿元

项目名称	建设期间	回款期间	项目状态	用地面积(亩)	总投资额	已投资额	累计确认收入(含税)	累计已回款
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造绿水青龙工程项目	2012.2-2018.12	2016.2-2022.2	已完工	360	11	13.39	15.81	9.17
电子科大南院旧城改造项目中心城区城北片区棚户区房屋征收及改造项目	2010.9-2018.9	2016.9-2020.9	已完工	154.64	15	14.87	17.55	10.26
基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目	2012.2-2022.2	2016.2-2023.2	在建	230	17	11.56	7.44	5.18
二仙片区1号A地块旧城改造项目	2015.10-2022.10	2016.10-2023.10	在建	143	16	12.72	5.31	4.04
合计				887.64	59	52.55	46.11	28.64

成都市跃华房屋经营开发有限公司成立于2008年6月2日,系成都成华国资经营投资有限责任公司全资子公司,实际控制人为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。公司经营范围包括房屋经纪、房屋拆迁、房屋拆除、土地整理、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设。(以上经营项目不含法律法规和国务院决定需要前置审批或许可项目,涉及后置许可项目的凭许可证经营)。截至2020年末,公司资产合计1,099,220.18万元,负债合计977,896.61万元。

2、项目管理费业务

项目管理费业务为发行人直接承接的拆迁改造业务。

第一类项目管理费业务为根据成华区统一规划,公司承接双桥子、跳蹬河、建设路、二仙桥、龙潭、圣灯、白莲池街道七个街道的旧城改造及棚户区改造项目。

业务模式:根据公司与成华区统建办签订的《委托代建协议》,成华区统建办将成都市成华区二仙片区9号地块旧城改造等项目委托给公司投资建设,公司负责项目方案制定、审批、实施等工作,公司按照成华区统建办的要求交付符合规定并经验收合格的代建项目。

自协议签订日起,发行人每年根据委托建设项目投资额的1%计提项目管理费用,并由成华区财政局按协议约定向公司支付,委托建设项目完工验收并经审计后,由成华区财政局根据项目审计结果向发行人按委托建设项目实际发生的总投资额返还成本,返还期限为七年。

第一类项目管理费项目立项分为以下两种情形:2015年以前,成都市成华区房产管理局等相关政府部门作为项目业主单位申请立项并获批后,将项目划拨至旧改公司,由旧改公司作为业主可委托其他企业实施成本自行实施。2015年以后的项目,立项批复中明确将旧改公司认定为项目业主。

公司对上述项目以实际发生的项目成本计入其他非流动资产,项目完工收到结算款项时,冲减对应项目的成本,即其他非流动资产同时减少。

截至2019年末,公司第一类项目管理费业务的主要项目情况如下:

单位:万元

项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	是否为业主方	累计确认的管理费收入(含税)	累计已回款
二仙片区8号地块旧城改造项目	179,607.00	88,002.66	在建	是	880.03	880.03
二仙桥6号地块旧城改造工程项目(含成都西南铁路物资有限公司旧改工程项目)	170,000.00	203,518.17	在建	是	2,035.18	2,035.18
成都灯泡厂地块旧城改造项目	160,000.00	137,776.91	在建	是	1,377.77	1,377.77
二仙桥区五号地块旧城区改建及基础设施建设项目	150,000.00	137,411.63	在建	是	1,374.12	1,374.12
八里庄货场旧城改造项目	100,000.00	97,439.66	在建	是	974.40	974.40
101仓库地块旧城改造项目	64,452.00	57,772.46	在建	是	577.72	577.72
二环路东一段一号、二号旧城改造项目	74,492.00	24,841.16	在建	是	248.41	248.41
新客站片区旧城改造房屋征收五桂桥一期市场及道路基础设施建设工程项目	58,000.00	75,986.08	在建	是	759.86	759.86
蜀龙路五期道路红线用地征收项目	30,000.00	26,880.12	在建	是	268.80	268.80
合计	986,551.00	849,628.85			8,496.29	8,496.29

注:由于发行人此类项目协议签订时间为2015年末,协议约定此部分项目在自协议签订后以后产生的投资才计提管理费,故部分之前产生的投入未计提管理费。

截至2020年末,公司第一类项目管理费业务的主要项目情况如下:

单位:万元

项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	是否为业主方	累计确认的管理费收入(含税)	累计已回款
二仙片区8号地块旧城改造项目	179,607.00	102,777.46	在建	是	1,027.77	1,027.77
二仙桥6号地块旧城改造工程项目(含成都西南铁路物资有限公司旧改工程项目)	170,000.00	217,052.24	在建	是	2,170.52	2,170.52
成都灯泡厂地块旧城改造项目	160,000.00	141,380.64	在建	是	1,413.81	1,413.81
二仙桥区五号地块旧城区改建及基础设施建设项目	150,000.00	137,508.18	在建	是	1,375.08	1,375.08
八里庄货场旧城改造项目	100,000.00	97,436.77	在建	是	974.37	974.37
101仓库地块旧城改造项目	64,452.00	58,559.14	在建	是	585.59	585.59
二环路东一段一号、二号旧城改造项目	74,492.00	27,455.49	在建	是	274.55	274.55
新客站片区旧城改造房屋征收五桂桥一期市场及道路基础设施建设工程项目	58,000.00	76,792.28	在建	是	767.92	767.92
蜀龙路五期道路红线用地征收项目	30,000.00	35,405.17	在建	是	354.05	354.05
合计	986,551.00	894,367.37			8,943.67	8,943.67

第二类项目管理费业务为公司作为实施单位,承接成都市住房保障中心(以下简称"成都市住保中心")及其全资子公司成都成房置业有限公司(以下简称"成房置业")的棚户区改造项目。根据成都市住保中心或成房置业与公司签订的《项目改造实施协议》,发行人为成华区政府确定的项目实施单位。项目由成都市住保中心或成房置业提供专项项目资金,公司将收到的专项资金计入"专项应付款",实际发生的项目成本计入"其他非流动资产",由于协议未明确约定项目管理费收取方式,项目建设期间公司不计提管理费,待项目完工经审计后,公司按实际发生的总投资额核算成本,并根据中共成都市成华区委、成都市成华区人民政府《关于印发<关于进一步深化区属国有公司改革工作的意见>的通知》按项目投入额的1%确认项目管理费。

截至2019年末,公司第二类项目管理费业务的主要项目情况如下:

单位:万元

项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	建设期间	是否为业主方	累计确认的管理费收入(含税)	累计已收到专项资金
二仙片区10号地块旧城改造项目	97,842.00	77,020.68	在建	2016.8-2022.8	是	-	97,840.00
成都电焊机厂宿舍、电研所宿舍棚户区改造项目	57,372.00	48,083.16	在建	2015.10-2021.10	是	-	46,615.00
成都铁塔厂2号A地块旧城改造项目	55,900.00	44,224.19	在建	2015.6-2021.6	是	-	44,030.50
双林北横路127、129号院棚户区改造项目	71,873.52	44,234.34	在建	2015.10-2021.10	是	-	47,500.00
矿机厂宿舍棚户区改造工程项目	34,320.00	28,815.47	在建	2016.8-2022.8	是	-	34,310.00
合计	317,307.52	242,377.84					270,295.50

截至2020年末,公司第二类项目管理费业务的主要项目情况如下:

单位:万元

项目名称	总投资额	已投资额	建设进度	建设期间	是否为业主方	累计确认的管理费收入(含税)	累计已收到专项资金
二仙片区10号地块旧城改造项目	97,842.00	81,643.24	在建	2016.8-2022.8	是	-	86,440.00
成都电焊机厂宿舍、电研所宿舍棚户区改造项目	57,372.00	48,563.89	在建	2015.10-2021.10	是	-	44,513.98
成都铁塔厂2号A地块旧城改造项目	55,900.00	48,365.81	在建	2015.6-2021.6	是	-	40,872.08
双林北横路127、129号院棚户区改造项目	71,873.52	46,641.66	在建	2015.10-2021.10	是	-	37,916.00
矿机厂宿舍棚户区改造工程项目	34,320.00	30,467.56	在建	2016.8-2022.8	是	-	25,823.00
合计	317,307.52	255,682.16					235,565.06

公司将上述项目成本计入其他非流动资产是基于会计上实质重于形式的原则:①管理费收入较低,应与拆迁改造业务进行区分;②其他非流动资产中的项目回收期较长,从项目启动至完工、审计完成一般需要5-8年时间,划分为非流动资产可以更能体现其流动性。

3、文旅业务

发行人2017年、2018年、2019年及2020年文旅业务主要包括租赁收入、影像艺术中心收入、网站运营收入、禾创园区收入等,发行人文旅业务处于起步阶段,该项业务主要由子公司华天文旅负责。

华天文旅成立于2017年5月,定位为区级文化旅游产业平台公司,在建项目方面,公司目前主要推进"禾创文创产业园区"项目,项目规划总占地60.7亩,总投资约14.00亿元,发行人已通过招拍挂的方式取得价值3.74亿元的项目土地,该项目计划建设集办公、影视院线、会展、音乐剧场、会议中心、酒店等功能于一体的综合体。

截至目前,发行人主要运营的文创项目如下:

①影像艺术中心:该中心于2018年11月设立,位于成都东郊记忆园区5号楼,主要开展会务接待、艺术展览、艺术培训、艺术沙龙、活动承办、场地租赁等业务,面积2526平方米,每年接待游客20万余人次。

②红仓·完美文创公园:红仓·完美文创公园位于成华区中环路东段,系发行人工业遗产保护点位项目的一部分,已于2019年8月开园,该项目融汇音乐、影视、游戏等创新文化产业集群,目前,已入驻四川完美世界文化创意有限公司、美源之本文化传媒(成都)有限公司、MCN机构华星璀璨、Comiday等51家知名企业,入驻率达98.15%,形成了包括原创内容创作、IP及艺人孵化、文娱产品消费为主的产业生态圈,汇聚了集一站式服务的音乐制作与演艺中心、游戏动漫、二次元IP创作与版权交易平台、5G+技术试验基地、艺人孵化的潮流文化SHOW场等多种业态。目前主要通过园区场所租赁、物业管理业务实现收入。

八、发行人所在行业情况

发行人的主营业务收入主要来源于拆迁改造收入,发行人是成都市成华区内重要的旧城改造及基础设施建设主体。

(一)发行人所在行业现状和前景

1、我国旧城改造业务行业现状及前景

旧城改造是指局部或整体地、有步骤地改造和更新老城市的全部物质生活环境,以便根本改善其劳动、生活服务和休息等条件。既反映城市的发展过程,城市空间规划组织以及建筑和社会福利设施的更新状况,又表示物质成果,反映当时的建筑和福利设施状况。"十四五"期间我国将加快转变城市发展方式,统筹城市规划建设管理,实施城市更新行动,推动城市空间结构优化和品质提升,加快推进城市更新,改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能,推进老旧楼宇改造,积极扩建新建停车场、充电桩。旧城改造是个不断的过程,取决于城市的发展方向和速度。近几年来越来越多的一二线城市面临城市战略更新的全新任务。2、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设是指提供城市公众服务的功能,具有社会性的特点,是衡量一个城市发展水平和文明程度的重要标志,是城市经济和社会协调发展的物质基础,是一个国家发达与否的重要标志。城市基础设施建设不仅是一个城市广大人民群众物质生活水平的保障和基础,更是当今社会生活和生产顺利进行的必要条件。基础设施的增长是城市规模的物质基础,城市基础设施水平是城市文明的象征,长期以来一直受到中央和地方政府的高度重视。加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径,是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。

改革开放以来,我国城市基础设施功能日益增加,在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步,但与城市经济和社会发展的需求相比,城市基础设施建设仍存在供给不足、标准不高、运行管理粗放等问题,这在一定程度上制约着人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。加强城市基础设施建设,有利于推动经济结构调整和发展方式转变,拉动投资和消费增长,扩大就业,促进节能减排。因此,进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展的进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式,支持城市建设的趋势,城市基础设施建设行业也将有着良好的发展前景。

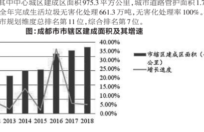
国家"十四五"规划纲要明确指出:"推进新型城市建设,顺应城市发展新理念新趋势,开展城市现代化试点示范,建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平,推行城市楼宇、公共空间、地下管网等"一张图"数字化管理和城市运行一网统管。科学规划布局城市绿环绿廊绿楔绿道,推进生态修复和功能完善工程,优先发展城市公共交通,建设自行车道、步行道等慢行网络,发展智能建造,推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅,建设低碳城市。保护和延续城市文脉,杜绝大拆大建,让城市留下记忆、让居民记住乡愁。建设源头减排、蓄排结合、排涝除险、超标应急的城市防洪排涝体系,推动城市内涝治理取得明显成效。增强公共设施应对风暴、干旱和地质灾害的能力,完善公共设施和建筑应急避难功能。加强无障碍环境建设。拓展城市建设资金来源渠道,建立期限匹配、渠道多元、财务可持续的融资机制。"

当前,我国经济保持快速发展,未来较长时间内全社会固定投资仍将保持稳定增长,城镇化间的推进将带来大量城市建设、城市基础设施建设、城市商业设施建设的需求。未来,随着经济的稳步发展和城镇化进程的推进,城市基础设施建设的规模将逐步扩大,发展速度也将不断加快,投资主体与融资渠道将逐步实现多元化,由政府引导、产业化运作的市政公用设施建设管理体制将逐步形成,其经济效益也将逐步提高。从总体来看,城市基础设施行业面临较好的发展前景。

3、成都市城市基础设施建设行业现状及前景

近年来,成都市积极推进城镇化进程,建成区面积不断扩大,城市布局不断优化,城市功能日趋完善,同时基础设施建设水平也不断提高。根据《2020成都市国民经济与社会发展统计公报》,截至2020年末,市辖区建成区面积1286.2平方公里,其中中心城区建成区面积975.3平方公里,城市道路管护面积1.7亿平方米;全年全市自来水供水总量17.10亿立方米,其中居民家庭用水8.5亿立方米;年末天然气用气户数728万户,全年完成生活垃圾无害化处理661.3万吨,无害化处理率100%。根据普华永道发布的《机遇之城2021》报告,在全国47个主要城市中,成都市的轨道交通维度排名第17位,在交通和城市规划维度总排名第11位,综合排名第7位。

图:成都市市辖区建成面积及其增速



数据来源:成都市统计局

当前,成都市的基础设施建设着重于城区公共服务设施网络、城市轴线建设、和信息基础设施等领域。《2021年成都市政府工作报告》提出,2021年成都市将加快建设高品质生活宜居地,开创公园城市新局面。坚持人民城市人民建、人民城市为人民,全面实施幸福美好生活十大工程,构筑城市未来竞争新优势。建成"百个公园"示范工程30个、公园城市示范片区23个,开展"五绿润城"等……

……

2020年成华区出台了《关于深入推进旧城改造区域城市有机更新的实施意见》……

6、我国文创产业行业现状及趋势

文创产业是生产、销售与人们精神消费商品相关的产业,是以创意为核心,以文化内容、创意成果为核心价值,以知识产权实现或消费为交易特征,为社会创造财富并促进社会进步和发展居住水平的现代产业。……

7、成都市文创产业行业现状及趋势

……

截至目前,成都文创奥夫最代表项目包括东郊记忆和红星路35号文化创意产业园,项目具体情况如下:

(1)东郊记忆

……

(2)红星路35号文化创意产业园

……

(二)发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

公司是成都市成华区资产规模最大的旧城改造开发、基础设施建设主体,主要从事成华区内的旧城改造、城市基础设施建设和旅游资源开发等业务。

目前,包括发行人在内,成华区主要有6家区级城建类企业,分别为成都成华国资经营投资有限责任公司、成都兴华生态建设开发有限公司、成都成华城市建设投资有限责任公司、成都东方广益投资有限公司、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司和发行人。

……

截至2019年末,发行人在成都市成华区内发行过债券的区级城建类企业中资产总计、营业收入和净利润排名第二:

单位:亿元

公司名称	资产总额	2019年度营业收入	净利润
成都成华国资经营投资有限责任公司	158.63	7.02	1.48
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	369.35	12.11	3.21
成都成华旧城改造投资有限责任公司	230.04	10.50	3.29
成都东方广益投资有限公司	193.40	7.84	2.36
成都兴华生态建设开发有限公司	200.36	7.64	2.16

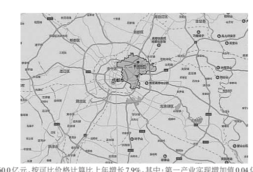
截至2020年末,发行人在成都市成华区内发行过债券的区级城建类企业中资产总计、营业收入和净利润排名第二:

单位:亿元

公司名称	资产总额	2020年度营业收入	净利润
成都成华国资经营投资有限责任公司	183.20	7.22	1.72
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	411.35	13.15	3.31
成都成华旧城改造投资有限责任公司	273.26	11.75	3.19
成都东方广益投资有限公司	207.81	7.74	2.31
成都兴华生态建设开发有限公司	245.34	11.24	2.58

2、发行人竞争优势

……



2019年,成华区实现地区生产总值(GDP)1060.0亿元,按可比价格计算比上年增长7.9%。其中:第一产业实现增加值0.04亿元,下降37.8%;第二产业实现增加值306亿元,增长6.7%;第三产业实现增加值753.9亿元,增长8.5%;一、二、三产业比重为0.00:28.87:71.13。按常住人口计算,人均生产总值110,778元,增长7.10%。全年固定资产投资总额437.91亿元,同比增长10.5%。房地产开发投资完成242.80亿元,上涨8.2%。2019年,成华区工业增加值完成239.62亿元,比上年增长60.6%;实现社会消费品零售总额571.0亿元,同比增长9.8%。

2020年,成华区实现地区生产总值(GDP)1103.29亿元,按可比价格计算比上年增长3.2%。2020年,成华区全年一般公共预算收入79.08亿元,在成都市辖的20个市区县中排名第5,同口径下降3.6%。其中:税收收入55.91亿元,同口径下降8.6%。全年一般公共预算支出75.22亿元,同口径下降1.7%。

2、成华区未来发展情况

2016年5月,国家发改委和住建部联合印发《成渝城市群发展规划》指导文件,将成都定位为国家中心城市,成都成为继北京、天津、上海、广州、重庆之后第6个国家中心城市。2016年9月,中共成都市第十二届委员会第七次全会通过《中共成都市委关于推进绿色发展建设美丽中国典范城市的实施意见》,对成都建设国家中心城市工作做出部署,提出加快建设西部"四中心一枢纽"(西部经济、科技、文创、对外交往中心和综合交通枢纽),打造国家服务业核心城市和西部金融中心,加快建设世界旅游目的地城市、国际购物天堂、国际会展名城,建设国际化城市、"创业之城,圆梦之都"。2017年4月,成都市第十三次党代会提出:围绕"建设全面体现新发展理念的国家中心城市"总体目标,提升"中国西部金融中心"和"通信枢纽"的功能定位,形成西部经济、科技、金融、文创、对外交往中心和国际综合交通通信枢纽的"五中心一枢纽"的总体定位,建设"五个城市",坚持"东进、南拓、西控、北改、中优",促进城市可持续发展。

成华区是成都中心城"东大门",成德绵、成渝经济区支点和成新青、成龙走廊主要起点,区位优势明显,在"北改"中具有占有重要地位。成华区交通便利,拥有3个客货集散枢纽,4条高速路经过,4条客货铁路,形成了以高速公路、快速通道为支撑,次干道、新社区道路为补充的发达的路网布局。其中,成都新客站是西部规模最大的客运枢纽。另外,成华区是目前成都市唯一拥有大量可开发旧城改造资源的中心城区,是成都市土地储备最丰富的中心城区。成都近年来最大规模的民生工程"北改"工程中,规划改造城区总面积211平方公里,其中成华区涉及55.53平方公里,惠及群众65万人。

根据2021年1月成都市规划和自然资源局发布了《成都市存量住宅用地信息汇总表》,作为主城区的成华区存量土地达52宗,包括了二仙桥板块、崔家店板块、杉板桥板块及东客站板块等热门地块,地块宗数位于五城区之首,具有较大的未来发展空间。

未来五年,成华区将瞄准"成都建设国家中心城市的排头兵"的目标,发挥"西部经济中心的新极点、西部科技中心的新引擎、西部文创中心的新名片、西部对外交往中心的新窗口、西部综合交通枢纽的新门户"五大新功能,努力建设"七个新成华"。在产业发展方面,成华区将着力推动"服务业加速崛起",大力发展金融服务、商贸商务、信息服务等主导产业,加快发展文化创意、都市旅游、健康养老等新兴产业,稳步推进房地产业发展,构建集聚发展、高端引领的现代服务业体系。

第九条 发行人财务情况

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017-2019年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(亚会A审字[2020]1430号),对发行人2020年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(亚会审字(2021)第01520037号),非经特别说明,以下所引用2017-2020年的财务数据均来自经注册会计师审计的财务报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人完整的财务报表、注释以及本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、发行人报告期内主要财务数据

(一)发行人报告期内主要财务数据及指标

1、发行人报告期内合并资产负债表摘要(完整的合并资产负债表见附表二)

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产合计	685,980.65	626,890.52	648,752.60	610,459.41
非流动资产合计	2,046,597.87	1,673,485.17	1,418,394.49	1,233,477.93
资产总计	2,732,578.52	2,300,375.68	2,067,147.09	1,843,937.34
流动负债合计	227,545.58	158,551.74	421,345.95	544,220.91
非流动负债合计	1,291,925.71	1,000,616.02	844,300.33	635,459.80
负债合计	1,519,471.28	1,159,167.76	1,265,646.27	1,179,680.71
归属于母公司所有者权益合计	1,213,107.24	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62
所有者权益合计	1,213,107.24	1,141,207.92	801,500.82	664,256.62

2、发行人报告期内合并利润表摘要(完整的合并利润表见附表三)

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	117,546.04	105,000.67	94,479.96	86,978.14
营业成本	97,443.37	82,137.35	79,593.29	72,256.96
营业利润	36,090.03	37,720.82	35,716.07	33,597.14
利润总额	36,018.09	37,562.98	35,734.96	33,600.31
净利润	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27
归属于母公司所有者的净利润	31,899.32	32,945.39	32,568.87	30,197.27

3、发行人报告期内合并现金流量表摘要(完整的合并现金流量表见附表四)

单位:万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	100,950.88	80,291.05	-71,789.87	-132,735.33
投资活动产生的现金流量净额	-295,455.01	-293,955.95	-179,066.79	-390,134.83
筹资活动产生的现金流量净额	344,085.38	171,618.50	294,674.93	525,168.75
现金及现金等价物净增加额	149,581.24	-42,046.40	43,818.27	2,298.59

4、发行人报告期内主要财务指标

发行人2017-2020年的主要财务指标如下表所示:

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率	3.01	3.95	1.54	1.12
速动比率	2.42	2.61	0.86	0.53
资产负债率(%)	55.61	50.39	61.23	63.98
营业利润率(%)	16.82	21.56	15.70	16.86
净资产收益率(%)	2.71	3.39	4.44	6.25
EBITDA(亿元)	4.00	3.94	3.70	3.37
EBITDA利息倍数	1.74	2.02	1.71	4.54
应收账款周转率	0.76	0.77	0.87	1.28
存货周转率	0.56	0.33	0.26	0.21
总资产周转率	0.05	0.05	0.05	0.05

注: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;4、营业利润率=(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入×100%;5、净资产收益率=净利润/平均股东权益;6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;7、EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出);8、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;9、存货周转率=营业成本/存货平均余额;10、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

详见募集说明书第十节 发行人、中介机构及相关人员声明。

第十一节 信用评级

一、信用评级情况及跟踪评级安排

(一)发行人历史主体评级情况

发行人历史评级情况

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2019-8-20	AA+	稳定	中证鹏元
2020-2-15	AA+	稳定	联合评级
2020-8-12	AA+	稳定	联合资信
2020-9-25	AA+	稳定	联合资信

(二)本期债券信用评级报告内容概要

1、主要内容

经联合资信评估股份有限公司(以下简称"联合资信")综合评定,发行人主体信用等级为AA+级,本期债券信用等级为AA+级,评级展望为稳定。

成都成华旧城改造投资有限责任公司是成都市成华区重要的旧城改造开发运营主体,主要承担成都市成华区内的旧城改造、城市基础设施建设和旅游资源开发等业务。联合资信的评级反映了公司在区域环境、外部支持等方面的优势。同时,联合资信也关注到公司未来投资规模较大、应收类款项和其他非流动资产占比较大、利润总额对政府补贴依赖性较强等因素对公司信用水平带来的不利影响。

良好的外部经营环境、有力的政府支持有助于公司保持稳健经营。未来,公司围绕旧城改造业务以及文旅业务发展,整体的经营规模和盈利水平有望随业务的推进得以持续扩大和提升,联合资信对公司评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期社会领域产业专项债券偿还能力的综合评估,联合资信认为公司偿还债务的能力很强,本期社会领域产业专项债券到期不能偿还的风险很低。

2、优势

(1)近年来,成都市和成华区经济实力和财政实力较强,公司发展的外部环境良好;(2)公司作为成都市成华区重要的旧城改造开发运营主体,持续得到成都市成华区政府在资本金注入和财政补助等方面的大力支持;(3)随着公司拆迁改造项目的不断推进,公司资产规模和所有者权益持续增长。

3、关注

(1)公司未来投资规模较大,对公司现有债务形成一定压力;(2)公司应收类款项和其他非流动资产占比较大,对资金形成明显占用,资产流动性较弱,资产整体质量一般;(3)本期社会领域产业专项债券发行规模较大,对公司现有债务规模影响较大,公司未来面临较大的集中兑付压力。

4、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范,联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级,跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

成都成华旧城改造投资有限责任公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级,在企业年报披露后3个月内发布跟踪评级报告。

成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债项如发生重大变化,或发生可能对成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项,成都成华旧城改造投资有限责任公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注成都成华旧城改造投资有限责任公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息,如发现成都成华旧城改造投资有限责任公司出现重大变化,或发现存在或出现可能对成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时,联合资信将就该事项进行必要调查,及时对该事项进行分析,据实确认或调整信用评级结果。

如成都成华旧城改造投资有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料,导致联合资信无法对成都成华旧城改造投资有限责任公司或本期债项信用等级变化情况做出判断,联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与成都成华旧城改造投资有限责任公司联系,并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、发行人银行授信情况

根据发行人与各金融机构签订的授信合同、借款合同等,发行人已从多家商业银行获得352,200.00万元的授信额度,截至2019年末,发行人已使用310,870.67万元,剩余41,329.33万元,发行人与各主要银行长期保持良好的合作关系,能够有效利用银行融资渠道进行融资。

发行人截至2019年末授信情况

单位:万元

债权人	授信额度	已使用授信	授信余额
工行成都沙河支行(二仙片区6号项目)	95,000.00	95,000.00	-
工行成都沙河支行(二仙片区8号项目)	140,000.00	140,000.00	-
交通银行成华支行(101仓库项目)	50,000.00	19,670.67	30,329.33
交通银行成华支行(二环路东一段二号项目)	41,000.00	30,000.00	11,000.00
光大银行天府支行(二仙桥9号地块)	15,000.00	15,000.00	-
光大银行天府支行(铁塔厂2号C地块项目)	11,200.00	11,200.00	-
合计	352,200.00	310,870.67	41,329.33

根据发行人与各金融机构签订的授信合同、借款合同等,发行人已从多家商业银行获得1,580,200.00万元的授信额度,截至2020年末,发行人已使用434,571.00万元,剩余1,145,629.00万元,发行人与各主要银行长期保持良好的合作关系,能够有效利用银行融资渠道进行融资。

发行人截至2020年末授信情况

单位:万元

授信机构	授信额度	已使用额度	剩余可使用额度
工商银行成都沙河支行	95,000.00	95,000.00	-
工商银行成都沙河支行(二仙片区7号项目)	140,000.00	140,000.00	-
工商银行成都沙河支行	55,000.00	700	54,300.00
交通银行成华支行	50,000.00	19,671.00	30,329.00
交通银行成华支行	41,000.00	30,000.00	11,000.00
光大银行天府支行	15,000.00	15,000.00	-
光大银行天府支行	11,200.00	11,200.00	-
建设银行第八支行	30,000.00	30,000.00	-
平安国际融资租赁(天津)有限公司	43,000.00	43,000.00	-
上海银行沙城路支行(流贷)	20,000.00	-	20,000.00
工行沙河支行(小龙桥)	140,000.00	-	140,000.00
国家开发银行四川省分行(八里庄)	560,000.00	50,000.00	510,000.00
工行沙河支行(成都市成华区龙潭新型产业园区一期)	165,000.00	-	165,000.00
中国农业银行	60,000.00	-	60,000.00
建行二支行(成华区崔家店路西片区2号地块)	155,000.00	-	155,000.00
合计	1,580,200.00	434,571.00	1,145,629.00

三、发行人信用记录良好,近三年及一期不存在违约的记录

发行人信用记录良好,近三年及一期不存在违约的情况。

第十二节 法律意见

本期债券的发行人律师四川衡纵律师事务所已出具法律意见书,发行人律师认为:

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权,该等批准和授权合法、有效;

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人,不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形,具备本次发行的主体资格;

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件;

四、发行人依法设立,其设立合法有效;

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立,具有面向市场自主经营的能力,发行人具有完整的独立性;

六、发行人的出资人为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局;

七、发行人的业务符合法律法规;

八、发行人的关联交易已经在法律意见书中披露,发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形;

九、发行人的主要财产不存在纠纷;

十、发行人的重大债权债务不存在纠纷;

十一、发行人未发生重大资产变化;

十二、发行人的税务合法合规;

十三、发行人的环境保护合法合规,近三年及一期未受到环保部门处罚;

十四、发行人本次募集资金运用合法合规;

十五、发行人《募集说明书》法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,不存在因上述原因可能引起的法律风险;

十六、本次发行的中介机构具备相应资质;

十七、本次发行的债权代理人及其相关协议合法有效。

综上所述,发行人律师认为,本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《43号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、法规和规范性文件的规定。

四川衡纵律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅,确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第十三节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本部分的分析是依据我国现行的税务法律、法规及规范性文件做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更,本章节提及的税务事项将按照变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考,所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议,也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券,并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者,投资者应就有关事项咨询税务顾问,发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券的税务缴纳

(一)增值税:根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》,2016年5月1日起全国范围全面推开营业税改征增值税试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点,由国家税务局负责征收。投资者应按相关规定缴纳增值税。

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

(三)印花税:根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则,在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据,均应缴纳印花税。但对企业债券在交易所市场进行的交易,我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税,也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日,投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时,不需要缴纳印花税。

二、声明

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

第十四节 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理,董事长是公司信息披露的第一责任人,总经理为信息披露工作的直接负责人,负责推动信息披露事项,包括建立健全信息披露管理事务内部管理工作,组织和协调公司信息披露事务,汇集公司应予披露的信息并报告董事会,持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。公司财务总监负责信息披露事务内部管理工作,组织和协调公司信息披露事务,汇集公司应予披露的信息并报告董事会和董事长,如需披露,需经公司总经理办公会或董事会批准后,由董事长签发,负责公司债券信息披露的有关规定,及时地披露相关信息。

二、发行人信息披露安排

(一)存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内,发行人将按以下要求持续披露信息:

1、每年4月30日以前,披露上一年度年度报告;2、每年6月30日以前,披露债券跟踪评级报告;3、每年8月31日以前,披露本年度中期报告。

(二)存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间,向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项,包括:

1、甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化;2、债券信用评级发生变化;3、甲方主要资产被查封、扣押、冻结;4、甲方发生未能清偿到期债务的违约情况;5、甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;6、甲方放弃债权或财产,超过上年末净资产的百分之十;7、甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;8、甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定;9、甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚;10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;11、甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件;12、甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查,甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;13、甲方拟变更募集说明书的约定;14、甲方不能按期支付本息;15、甲方管理层不能正常履行职责,导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性,需要依法采取行动的;16、甲方提出债务重组方案的;17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的;18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次,每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为2022年至2031年每年的5月31日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的5月31日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息。2、本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。3、根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

(二)本金的兑付

1、本期债券到期一次偿还债券本金,附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。若投资者行使回售权,则其回售部分债券在2026年5月31日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)偿还回售部分债券的全部本金。若投资者未行使回售选择权,则本期债券在2031年5月31日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)偿还剩余全部债券本金;2、本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。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。

(三)发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后5年的票面利率,在本期债券存续期的后5年保持不变;2、发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告;3、发行人刊登本期债券回售实施办法公告后,投资者有权选择在本期债券回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券;4、投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的,须在回售登记期内进行登记;投资者完成回售登记手续后,即视为投资者已经行使回售选择权,不得撤销;5、投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的,即视为投资者放弃回售选择权,同意继续持有本期债券;6、投资者回售本期债券,回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元;7、发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付,并公告兑付数额;8、投资者回售的本期债券部分,债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第十五节 投资者保护措施

一、债权代理协议:发行人已与国信证券股份有限公司(以下简称"债权代理人")签订了《2020年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券之债权代理协议》(以下简称"债权代理协议"),投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》全文。

二、募集资金账户与偿债资金账户监管协议:发行人分别与上海银行股份有限公司成都分行签订了《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》(以下简称"募集资金账户与偿债资金账户监管协议"),与恒丰银行股份有限公司成都分行签订了《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》(以下简称"募集资金账户监管协议"),投资者在作出相关决策时,请查阅《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》与《募集资金账户监管协议》全文。

三、持有人会议规则:发行人已与国信证券股份有限公司签订了《2020年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》(以下简称"债券持有人会议规则"),投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》全文。

第十六节 其他应说明的事项

一、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

发行人承诺: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。

第十七节 本期债券发行的有关机构

一、发行人:成都成华旧城改造投资有限责任公司
住所:成都市成华区猛追湾街12号
法定代表人:赵华 联系人:陈帆
联系地址:成都市成华区猛追湾街12号
联系电话:028-65410382 传真:028-84340091 邮编:610051

二、承销商:

(一)主承销商

1、国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:张纳沙 联系人:唐惟怡、周芷宇
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层
联系电话:010-88005349 传真:010-88005099 邮编:100033

(二)分销商

1、申港证券股份有限公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人:邵亚良 联系人:周金龙
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系电话:021-20639659 传真:021-20639423 邮编:200122

三、债券托管机构

(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
电话:010-88170733、010-88170735 传真:010-66168715 邮编:100032

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
总经理:聂燕 联系人: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34楼
联系电话:021-68870172 传真:021-68870064 邮编:200120

四、交易所交易流通场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号证券大厦
总经理:蔡建春 联系人:孙治山
联系地址:上海市浦东南路528号证券大厦
联系电话:021-68809228 传真:021-68807177 邮编:200120

五、审计机构:亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
主要经营场所:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室
执行事务合伙人:赵庆军 联系人:晏小鸿、付莲国
联系地址:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室
联系电话:028-85532961 传真:028-85532961 邮编:100044

六、信用评级机构:联合资信评估股份有限公司
住所:北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
法定代表人:王少波 联系人:张勇
联系地址:北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
联系电话:010-85679696 传真:010-85679228 邮编:100022

七、发行人律师:四川衡纵律师事务所
住所:成都市锦江区东大街芷泉段68号时代8号904号
负责人:蒋衡 联系人:石苗
联系地址:成都市锦江区东大街芷泉段68号时代8号904号
联系电话:028-81476277 传真:028-81479277 邮编:610011

八、募集资金监管银行:上海银行股份有限公司成都分行为本期债券募集资金用于项目建设部分资金的监管银行,恒丰银行股份有限公司成都分行为本期债券募集资金用于补充营运资金部分的监管银行
上海银行股份有限公司成都分行
营业场所:成都市武侯区航空路1号2幢
负责人:高进 联系人:骆晓云
联系地址:成都市武侯区航空路1号2幢
联系电话:18583269182 传真:028-62370082 邮编:610000
恒丰银行股份有限公司成都分行
营业场所:成都市永丰路47号
负责人:房毅 联系人:刘竹
联系地址:成都市永丰路47号
联系电话:028-84308152 传真:028-84598123 邮编:610041

九、偿债资金账户监管银行:上海银行股份有限公司成都分行为本期债券唯一的偿债资金监管账户监管银行
上海银行股份有限公司成都分行
营业场所:成都市武侯区航空路1号2幢
负责人:高进 联系人:骆晓云
联系地址:成都市武侯区航空路1号2幢
联系电话:18583269182 传真:028-62370082 邮编:610000

十、债权代理人
国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:张纳沙 联系人:唐惟怡、周芷宇
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层
联系电话:010-88005349 传真:010-88005099 邮编:100033

第十八节 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家有关部门对本期债券的批准文件;(二)《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集说明书》;(三)亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行人2017-2019年审计报告;(四)亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行人2020年审计报告;(五)联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;(六)四川衡纵律师事务所为本期债券出具的法律意见书;(七)《2020年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债权代理协议》;(八)《2020年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》;(九)《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金账户与偿债资金账户监管协议》;(十)《2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券募集资金专项账户监管协议》;

(十一)募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、发行人:成都成华旧城改造投资有限责任公司 联系人:陈帆
联系地址:四川省成都市成华区猛追湾街12号 联系电话:028-65410382 传真:028-84340091 邮编:610051
2、主承销商:国信证券股份有限公司 联系人:唐惟怡、周芷宇
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层 联系电话:010-88005349 传真:010-88005099 邮编:100033

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:
1、中国货币网 网址:www.chinamoney.com.cn 2、中国债券信息网 网址:www.chinabond.com.cn

(三)如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层	纪远亮	010-88005083