2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人:成都天府新区投资集团有限公司
牵头主承销商:中信建投证券股份有限公司
联席主承销商:国泰君安证券股份有限公司　广发证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明与承诺

一、发行人声明及投资提示

发行人将及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

中国国家发展改革委员会对债券发行的注册或备案,不代表对债券的投资价值作出任何评价或对投资收益作出保证,也不表明对公司债券的投资风险作出任何判断或保证。凡欲认购本次债券的投资者,应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

发行人不承担地方政府融资职能,本次债券不新增地方政府债务。

投资者在评价本期债券时,应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

二、发行人相关负责人声明

发行人全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序。

三、承销机构声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例,遵照勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

四、其他中介机构声明

信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等中介机构已确认债券募集说明书所引用内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议,并对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

重点提示

请投资者关注以下事项,并仔细阅读本募集说明书中"风险因素"等有关章节。

一、本次债券发行前,发行人2020年末的净资产为4,281,358.98万元;本次债券发行前,发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为82,792.69万元(2018年度、2019年度和2020年度实现的归属于母公司所有者的净利润66,888.11万元、121,993.37万元和59,496.59万元的平均值)。

二、上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本次债券的主体评级为AAA,债项评级为AAA,评级展望为稳定。

三、截至2020年末,发行人受限资产金额为110.22亿元,占发行人同期净资产的27.90%,主要用于抵押借款。一旦未来发行人对外负债不能到期偿还,发行人相关资产将面临被处置风险,较大的受限资产规模将进一步影响发行人的正常生产经营。

四、近三年末,发行人的其他应收款余额分别为183,438.21万元、206,623.51和335,417.05万元,占总资产的比例分别为1.78%、1.83%和2.66%,占比总体呈上升趋势,整体金额较大,如回收不及时对发行人的资金回笼有一定风险。

五、近三年末,发行人投资性房地产金额分别为200,115.76万元、326,732.11万元和353,569.24万元。发行人对投资性房地产 用公允价值模式进行后续计量,近年来其投资性房地产公允价值变动较大的主要原因为发行人的存货、固定资产、在建工程转入投资性房地产科目。若发行人投资性房地产资产受市场公允价值变动影响产生较大变动,会对其经营产生一定影响。

六、近三年,发行人经营活动产生的净现金流量分别为–199,138.47万元、–211,019.81万元和–681,117.48万元,经营活动产生的现金流量净额持续为负,对债务的保障能力较弱,尽管随着发行人经营活动的持续推进,未来一段时期内发行人经营性现金流持续改善,但是依然存在经营性现金流对债务的保障能力较弱风险。

七、发行人作为四川天府新区成都直管区资产经营的重要经营主体,财政补贴方面获得地方政府的有力支持,区域及行业竞争优势明显。政府补贴主要体现在园区配套房屋租赁业务方面,如果未来政府补贴政策发生变化,将影响发行人的部分收入来源和盈利。

八、受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券采取固定利率形式且期限较长,在本次公司债券存续期内,如果未来利率发生变化,可能会使投资者投资公司债券的实际收益水平存在不确定性。

九、本期债券为无担保债券。发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但在本期债券存续期内,不可控的宏观经济、法律法规可能发生变化,导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行,进而影响本期债券持有人的利益。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息,将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

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:指成都天府新区投资集团有限公司
本次债券:指总额不超过人民币120亿元的"2019年成都天府新区投资集团有限公司公司债券"
本期债券:指基础发行额为人民币10亿元,弹性配售额为人民币10亿元的"2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券"
本期发行: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《2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券募集说明书》
国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会
牵头主承销商:指中信建投证券股份有限公司
联席主承销商:指国泰君安证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
账户及资金监管人:指中国工商银行股份有限公司成都春熙支行、中信银行股份有限公司成都分行
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队
余额包销:指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将未售出的本期债券全部自行购入
债权代理人:指中信建投证券股份有限公司
债券持有人:指持有2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券的投资者
债券托管机构:指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
债权代理协议:指发行人与债权代理人签订的《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则:指发行人与债权代理人制定的《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
账户及资金监管协议:指发行人与监管银行签订的《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券专项账户三方监管协议》
簿记建档:指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率(价格)簿记建档区间后,申购人发出申购意向函,由簿记管理人记录申购人申购债券利率(价格)和数量意愿,按约定的定价和配售方式确定发行利率(价格)并进行配售的行为
计息年度:指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止
年度付息款项:指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
当年债券存续余额:指债权登记日日终在中央国债登记公司登记的全部债券面值总和
《证券法》:指《中华人民共和国证券法》
天府新区管委会:指四川天府新区管理委员会(曾用名"四川省成都天府新区成都片区管理委员会"、"四川天府新区成都管理委员会")
近三年:指2018年度、2019年度、2020年度
近三年及一期:指2018–2020年度及2021年一季度
工作日:指北京市的商业银行对公营业日(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和/或休息日)
基点:指每一基点指0.01%
元:指如无特别说明,指人民币元
天府新区财金局、财政金融局:指四川天府新区财政金融局(曾用名"四川省成都天府新区成都片区管理委员会财政和金融服务局")
天投建设:指指成都天府新区建设投资有限公司
天府资本:指成都天府资本投资有限公司
天投实业:指成都天投实业有限公司
天投产业:指成都天投产业投资有限公司
天府规划设计院:指成都天府新区规划设计研究院有限公司
天科投资:指成都天府新区科技投资有限责任公司
天投开发:指成都天投地产开发有限公司
四川天展:指四川天府国际会展有限公司
天投科创:指成都天投科创园区建设投资有限公司
天投双创:指成都天投双创园区建设投资有限公司
天投创新:指成都天投创新园区建设投资有限公司
天科投资:指成都天投科技投资有限公司
天投物业:指成都天投物业管理有限公司
天府人资:指成都天府新区人力资源开发服务有限公司
天投担保:指成都天投融资担保有限公司
天创投:指成都天府创新股权投资基金管理有限公司
天投市政:指成都天投市政设施运营维护有限公司
嘉诚混凝土公司:指成都嘉诚混凝土工程有限公司
天投中油:指成都天投中油能源有限公司
天投资管:指成都天投资产管理有限公司
天府创投基金(有限合伙):指成都天府创新股权投资基金中心(有限合伙)

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

第一条 风险提示及说明

一、本期债券投资风险

(一)利率风险

本期债券期限较长,为长期固定利率债券。受到国民经济总体运行状况、国际宏观经济环境变化、国家宏观经济政策变动等因素的影响,市场利率水平存在波动可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期,不排除市场利率上升的风险,一旦市场利率上升,可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

(二)流动性风险

本期债券发行结束后,发行人将向国家批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批事宜需要在债券发行结束后方能进行,发行人无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市交易,亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

(三)偿付风险

在本期债券存续期间,由于不可控因素如市场环境、相关产业政策等发生变化等情况,发行人经营情况可能受到影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难,将可能导致本期债券不能如期足额兑付,对投资者到期收回本息构成影响。

二、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1、长期借款规模较大的风险

近三年末,发行人长期借款余额分别为3,802,270.50万元、4,380,521.84万元和5,224,945.16万元,占负债总额的比例分别为55.94%、58.16%和62.57%。虽然近三年长期借款规模增幅较为稳定,较大的长期融资规模导致发行人财务风险较高,在一定程度上增加了未来债务偿还的压力。

2、代建项目的回收风险

发行人受成都天府新区管委会委托,负责代建项目的管理,并收取管理费,但是若发生成都天府新区管委会对代建工程项目配套资金拨付延缓的情况,可能会对发行人的运营产生一定的不利影响。

3、在建工程占比风险

近三年末,发行人在建工程分别为4,701,118.10万元、4,096,427.25万元及4,832,845.56万元,占发行人总资产的比例分别为45.71%、36.33%及38.26%,整体占比较高。

4、其他应收款规模较大的风险

近三年末,发行人的其他应收款余额分别为183,438.21万元、206,623.51和335,417.05万元,占总资产的比例分别为1.78%、1.83%和2.66%,占比总体呈上升趋势,整体金额较大,如回收不及时对发行人的资金回笼有一定风险。

5、未来资本支出较大的风险

发行人近年来所承担的天府新区重大项目均处于前期投资和开发建设阶段,根据发行人发展规划,发行人项目后续投资规模仍较大,在一定程度上或将加大公司的资本支出压力,如果发行人资金管理不善,可能会生产经营造成不利影响。

6、经营性净现金流持续为负的风险

近三年,发行人经营活动产生的净现金流量分别为–199,138.47万元、–211,019.81万元和–681,117.48万元,经营活动产生的现金流量净额持续为负的主要原因是发行人处于经营起步期,园区经营项目周期较长,前期成本投入较多。随着发行人经营活动的持续推进,未来一段时期内发行人经营性项目资金投入的压力仍然存在。

7、短期偿债压力较大风险

近三年末,发行人短期借款分别为27,200.00万元、200,400.00万元和111,795.00万元,占总负债的比重分别为0.40%、2.66%和1.34%,总体占比较小;一年以内的非流动负债分别为786,325.20万元、288,413.49万元和542,492.80万元,其他流动负债分别为2,202.47万元、858.36万元和1,693.35万元。近三年,发行人流动比率分别为288.83%、376.82%和363.50%,速动比率分别为130.93%、173.06%和128.80%,发行人流动比率和速动比率处于相对较好的水平,虽然发行人短期偿债能力较强,能较好的应对短期债务风险,但总体一年以内的偿债压力还是较大。

8、投资性房地产公允价值变动的风险

近三年末,发行人投资性房地产金额分别为200,115.76万元、326,732.11万元和353,569.24万元。发行人对投资性房地产 用公允价值模式进行后续计量,近年来其投资性房地产公允价值变动较大的主要原因为发行人的存货、固定资产、在建工程转入投资性房地产科目。若发行人投资性房地产资产受市场公允价值变动影响产生较大变动,会对其经营产生一定影响。

9、存货跌价的风险

近三年末,发行人存货分别为1,980,029.30万元、2,376,859.56万元和3,325,989.53万元,占发行人总资产的比例分别为19.25%、21.08%和26.33%,存货总量较大,若存货发生跌价,将对发行人的生产经营造成一定影响。

10、受限资产规模较大的风险

截至2020年末,发行人受限资产金额为110.22亿元,占发行人同期净资产的27.90%,主要用于抵押借款。一旦未来发行人对外负债不能到期偿还,发行人相关资产将面临被处置风险,较大的受限资产规模将进一步影响发行人的正常生产经营。

11、合并范围变化频率风险

截至2020年末,发行人纳入合并范围的子公司合计70家。发行人由于新区建设原因,每年新设子公司较多,较多的子公司可能会造成发行人管理不便,对其经营产生一定影响。

12、再融资风险

园区开发行业和代建管理行业属于资本密集行业,发行人未来的新建项目需要较大的资本投入,因此融资规模必然会进一步增加。发行人当前的外部融资主要来自于银行贷款和直接融资。如果国家货币政策和信贷政策有所调整,均有可能降低发行人获得外部融资的能力。若发行人无法持续获得外部融资,可能对发行人持续经营能力产生不利影响。

13、对外担保风险

截至2020年末,发行人及其子公司对外担保金额为151,826.80万元,占公司净资产3.55%。若被担保企业经营不善发生债务违约等情况,发行人要承担相应连带责任担保的义务,将会影响发行人正常的生产经营活动,并对公司未来偿债能力产生一定影响。

14、应收账款回收风险

近三年末,发行人应收账款分别为余额分别为113,781.05万元、168,263.37万元和217,725.46万元,呈波动上升趋势。应收账款账期主要在1–2年,主要由商品销售应收款、代建收入应收款和园区配套销售应收款构成。2015年起,发行人开始从事商品混凝土销售业务,资金回笼情况为项目主体封顶后不超过九个月内收取剩余30%部分;尽管发行人应收账款所对应的债务人实力雄厚,坏账的可能性较低,但如果未来这些款项不能按时结算,造成发行人应收账款无法正常收回,将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

15、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

近三年,发行人经营活动产生的净现金流量分别为–199,138.47万元、–211,019.81万元和–681,117.48万元,经营活动产生的现金流量净额持续为负,对债务的保障能力较弱,尽管随着发行人经营活动的持续推进,未来一段时期内发行人经营性现金流持续改善,但是依然存在经营性现金流对债务的保障能力较弱风险。

16、盈利能力波动风险

近三年,发行人净利润分别为68,926.03万元、127,251.07万元和65,196.99万元,营业利润分别为89,104.10万元、172,113.57万元和106,593.04万元,盈利能力存在波动风险。

17、政府补贴政策变化风险

发行人作为四川天府新区成都直管区资产经营的重要经营主体,财政补贴方面获得地方政府的有力支持,区域及行业竞争优势明显。政府补贴主要体现在园区配套房屋租赁业务方面,如果未来政府补贴政策发生变化,将影响发行人的部分收入来源和盈利。

18、EBITDA利息保障倍数较低的风险

2018年–2020年,发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.36、0.78和0.49,发行人EBITDA对有息负债的保障能力逐年有所改善,但偿债能力仍较为欠缺,若发行人盈利能力不能持续改善,可能对偿债产生不利影响。

(二)经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人所从事的相关业务都与宏观经济有较大的联系。未来中国经济面对的不确定因素较多,经济形势更复杂,经济发展具有一定的不确定性,如果经济增长放缓或是出现衰退,居民消费能力和城市基础设施的需求将因此受到负面影响,发行人的业务也将不可避免地会受到影响,从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、园区经营风险

发行人是天府新区成都片区目前规模最大的国有企业,承担了天府新区成都片区范围内科技园区、工业园区的开发建设工作。发行人的园区项目一般经过较长周期的开发建设后,通过招商的形式实现出售或出租,以获得相应的收益,这种经营模式开发过程较为复杂,资金需求量大,产生效益时间较长,发行人的资金链造成较大的压力,另外,发行人的园区基础设施建设仍处在不断发展阶段,未来的园区开发计划也可能会对发行人产生较大的融资压力,从而影响到发行人经营状况和盈利能力。

3、代建项目按进度完工的风险

近几年,随着发行人经营规模的扩大和代建项目的增加,资本支出增加较快。委托方成都天府新区管委会拨付的项目资金及时足额与否将直接影响代建项目的工程进度,也影响到承接新代建项目的后续发展势头。因此,在当前宏观经济金融环境复杂多变的背景下,发行人面临代建项目按进度完工的风险。

4、合同定价风险

发行人的部分业务与政府关系密切,该部分业务的市场化定价机制尚不健全,主要由政府主导定价,发行人的议价能力相对不足,发行人存在合同定价风险。

5、市场竞争风险

发行人是天府新区成都片区城市建设领域重要的公司,得到了成都天府新区管委会的大力支持,发行人在园区配套建设、商品销售、代建管理等业务领域占据主导地位,但随着政府政策的不断放开,该领域的市场化程度将不断提高,竞争程度将不断加强,发行人存在市场竞争风险。

6、突发事件引发的经营风险

发行人在实际经营过程中,会受各种突发事件的影响,例如:事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项,可能造成发行人人员生命和财产安全受到危害及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件,由此对发行人偿债能力产生影响。

7、安全生产风险

发行人在业务经营过程中,尤其是项目建设施工过程中对安全生产的要求较高。虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督,但是影响安全生产的因素众多,包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故,将对发行人的经营带来不利影响。

8、关联交易风险

截至2020年末,发行人与其控股股东成都天府新区财政局及发行人的关联公司存在较多的资金往来,存在关联交易风险。

9、项目销售周期偏长的风险

发行人项目建设完毕后销售周期较长,较长的销售周期会造成销售价格偏低,对发行人正常盈利产生一定影响。

10、建设施工和工程管理风险

近几年来,发行人整体经营实力得到快速发展和极大提高,各类工程建设更是突飞猛进。但随着市场竞争的加剧,尽管发行人加大了对工程的管理力度,但发行人工程投资规模较大、周期较长、工程复杂,如果在项目建设过程中出现原材料价格以及劳动力成本上涨以及工程建设安全等方面问题,则有可能影响到发行人项目投资建设的成本、工期和质量,并对项目收益的实现产生不利的影响。公司也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足,给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难,并对项目收益的实现产生不利影响。

11、土地资产价格波动风险

房地产调控政策不放松,多城落实地方主体责任,政策密集出台,调控力度并未减弱,达到继续积极抑制非理性需求,同时强调扩大并落实"有效供给"的目的,土地资产价格或将受到影响,对发行人土地资产价值形成一定不确定性。

12、合同履约风险

在工程项目建设过程中,发行人需要签订多种合同,只有这些合同按时履行,才能保证项目的顺利进行。与此同时,工程项目建设过程中还存在很多不确定因素,例如:设计变更、自然气候变化、资金不到位等,这些因素会对合同能否如约履行带来不确定性。如果发行人不能及时控制或者控制不当,可能会面临无法按时履约风险。

13、资产划转风险

发行人是天成直管区内唯一的公司运营载体,在天成直管区范围内竞争优势明显,随着天府新区的快速发展,园区发展建设任务增加,天府新区管委会有可能新增设职能板块,成立新的公司运营载体,若未来天府新区的城市发展建设规划调整,天府新区管委会可能会将公司部分优质资产划转,从而对发行人生产经营带来一定影响。

(三)管理风险

1、代建项目管理风险

发行人承担了较多的天府新区成都片区市政基础设施代建项目,工程建设期间由发行人行使建设管理职责。虽然发行人已在天府新区成都片区从事代建管理工作多年,代建管理经验较为丰富,也已建立了较为完善的工程施工管理方面的管控制度和持续监控机制,但在项目实施过程中,仍然可能存在由于建筑施工方不尽职等问题而引发安全事故、质量问题和经济纠纷,这会对发行人的工程质量、成本和经济效益产生影响,存在一定代建项目管理风险。

2、安全施工风险

发行人代建业务中,工程施工发包给第三方承建施工。国务院颁布的《关于进一步加强企业安全生产工作的通知》(国发〔2010〕23号),要求进一步明确了现阶段安全生产工作的总体要求和目标任务,提出了新形势下加强安全生产工作的一系列政策措施。安全生产对于基础设施建设行业来说至关重要,虽然发行人最近三年未发生重大安全生产事故,但不排除安全事故发生可能会影响发行人的正常生产经营。

3、下属子公司管理风险

截至2020年末,纳入发行人合并报表范围的子公司合计70家,虽然发行人对下属企业运营管理建立了一套严格的内部管理制度,但是发行人是否能对下属控股及参股企业进行有效管理和合理的资源配置,将对发行人未来的整体发展产生一定的影响。

4、业务扩张带来的管理风险

随着发行人业务的快速发展,从原来的代建业务逐步介入园区配套服务、商品销售和对外投资等业务领域,资产规模不断增加,管理半径迅速扩大,经营决策及风险控制的难度也增大。因此,发行人在业务扩张的同时,也面临着经营决策、风险控制及子公司管理等方面的风险。

5、突发事件引起的公司治理结构发生变化的风险

发行人由成都天府新区管委会履行出资人职责,已形成了董事会、监事会和高级管理人员相互配合,相互制衡的较为完善的公司治理结构,但如遇突发事件,造成其部分董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责,可能造成公司治理机制不能顺利运作,董事会、监事会不能顺利运行,对发行人的经营可能造成不利影响。

6、项目质量管理风险

发行人涉及园区建设、城市基础设施建设等。以上板块均涉及工程建设,关系到广大民生安全,对工程质量的要求较高,虽然公司一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关,但是项目建设期间,不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响,公司依旧面临一定工程质量管理风险。

7、跨区域管理的风险

发行人现在暂无跨区域管理的子公司,但发行人因新区建设需求,每年新增子公司较多,未来可能出现跨区域管理的子公司,一旦出现跨区管理子公司管理不当的情况,可能会对公司正常运营产生一定影响。

(四)政策风险

1、宏观调控风险

城市基础设施行业投资规模大,属于资本密集型行业,对于信贷等融资工具有较强的依赖性。国家宏观经济政策变动可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来,若政府采取紧缩的货币政策,可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加,从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时,若政府采取紧缩的财政政策,可能导致政府对基础设施投资力度下降,从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、地方政府支持政策变化和支持力度下降的风险

发行人作为天府新区成都片区基础设施建设目前唯一的主体,其运作情况有赖于天府新区成都片区政府的支持,成都天府新区管委会每年给予发行人较多的代建回购款及投资款等。因此,若成都天府新区管委会的财政收入增速下滑或投资减少,财政给予发行人的资金支持将受到一定影响,从而对发行人的财务状况和经营业绩产生不利影响。

3、房地产政策调整风险

自2017年起,成都迎来数次房地产调控,房地产政策趋紧,严控炒房现象。2018年5月15日,成都市最新发布了《关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》(以下简称《通知》),将住房限购对象由自然人调整为家庭,规定户籍迁入成都市未满24个月的购房人,应在成都市稳定就业并连续缴纳社保12个月以上才能新购住房。发行人园区配套销售版块的经营可能受到严厉的房地产调控政策影响。

4、基础设施建设政策变化风险

政策是促进基础设施建设行业快速发展的重要因素。2002年原国家计委发布《关于促进和引导民间投资的若干意见》,标志着中国内地市政及基础设施建设行业市场化改革全面实施。近年来,政策对基础设施建设行业的支持和引导力度有所加大。但是在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。市政基础设施政策变动周期短、管理口径变动频繁已成市场共识,对发行人该业务领域带来一定风险。

5、土地政策的风险

近年来,国家不断规范土地储备和土地开发市场,国家未来在土地开发、储备及出让方面政策的逐步完善以及土地开发业务相关法规的日趋规范,可能对公司发展产生一定影响。

6、金融信贷政策变动的风险

发行人的主要业务与宏观经济政策的变动有较为明显的对应关系,对于外部融资有较强的依赖性。若国家宏观经济政策特别是金融信贷政策发生变动,政府采取紧缩的货币政策,可能使得发行人融资难度增加,从而可能使发行人从事的业务发展受到不利影响。

7、税收政策变动的风险

发行人涉税种类较多,主要为企业所得税、增值税及附加、契税、城镇土地使用税、房产税、车船使用税。在发行人未来拟建的学校等工程项目中享有土地使用税等优惠政策,如果现有税收政策变化,可能会对公司净利润产生一定不利影响。

8、项目用地超期开发被收回的风险

近年来,国家出台了多项针对土地闲置的处置政策,包括2002年5月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004年10月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和2008年1月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010年9月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等,加大了对土地闲置的处理力度。根据2012年5月国土资源部修订的《闲置土地处置办法》等相关规定,属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。发行人目前不存在因公司自身原因构成闲置土地未开工的情形,虽然发行人一贯遵守国家政策,严格在规定的时间内时限房地产开发项目的动工开发和销售,但是若出现政府对重要地段的新规划调整等情况,将使公司面临项目用地被回收的风险。

第二条 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一)本次发行的内部批准情况及核准情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券(2020)44号文件批准公开发行。

2018年10月12日,发行人召开董事会并作出决议,同意发行人申请注册发行不超过人民币120亿元的企业债券。

2018年12月17日,发行人控股股东出具批复文件,同意发行人申请发行不超过人民币120亿元的企业债券。

(二)本次债券的主要条款

发行人:成都天府新区投资集团有限公司。

债券名称:2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券(债券简称"21天投债01")。

债券品种:根据《国家发改委关于四川省成都天府新区投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》(发改企业债券[2020]44号),债券品种一期限不超过15年(含15年);品种二附设发行人续期选择权,即发行人有权在品种二债券每个重定价周期末选择将债券期限延长一个重定价周期或全额兑付,重定价周期为3个或5个计息年度。本期债券全部为品种一。

发行总额:本期债券计划发行额为人民币20亿元,其中,基础发行额为人民币10亿元,弹性配售额为人民币10亿元。

债券期限:10年期,在存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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。

本期债券采用固定利率形式,债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为《2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入。最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在后5个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。

弹性配售选择权: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,于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为人民币20亿元,其中,基础发行额为人民币10亿元,弹性配售额为人民币10亿元。

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20倍后必须按照全额启动弹性配售。

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,本期债券发行总额为基础发行额;(2)当申购总量未达到计划发行规模的,本期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)当申购总量达到强制配售触发条款时,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,则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。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,本期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。

发行人调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0–300个基点(含本数)。

发行人调整票面利率公告日期:发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

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,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;或选择继续持有本期债券。

投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整。

募集资金投向:本期债券基础发行额10亿元,其中用于川港设计创意产业园项目2亿元、用于独角兽岛园区项目3亿元,用于补充营运资金5亿元;如行使弹性配售选择权,总发行规模为10+10亿元,其中用于川港设计创意产业园项目2亿元、用于独角兽岛园区项目8亿元、用于补充营运资金10亿元。

偿付顺序:本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

债券形式及托管方式:本期债券采用实名制记账式。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。

发行对象: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);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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。

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。

簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年6月24日。

发行首日:2021年6月25日。

发行期限:2个工作日,自发行首日起至2021年6月28日止。

起息日:本次债券存续期内每年的6月28日为该计息年度的起息日。

还本付息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。

付息日:本次债券存续期内每年的6月28日为上一个计息年度的付息日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日)。

兑付日:本期债券的兑付日为2031年6月28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)。若在投资者回售选择权行权年度末,发行人选择将回售部分债券进行注销的,则该部分债券的兑付日即行权年度的6月28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)。

本息兑付方式:通过本次债券登记机构和其他有关机构办理。

承销方式:承销团余额包销。

承销团成员:由牵头主承销商中信建投证券股份有限公司和联席主承销商国泰君安证券股份有限公司、广发证券股份有限公司负责组织本次债券承销团。

信用安排:本次债券无担保。

信用等级:经新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AAA,本次债券信用等级为AAA。

流动性安排:本次债券发行结束后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。

税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

二、本期债券发行及上市安排

(一)本期债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行部分,其具体发行网点见下表;本期债券上海证券交易所发行部分的具体发行网点见表中标注"▲"的发行网点。

表:本期债券发行网点

	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	▲中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街188号	钱瑞哲	010–85130660
2	国泰君安证券股份有限公司	资本市场部	上海市静安区石门二路街道新闸路669号博华广场37楼	刘莹	021–38676666
3	广发证券股份有限公司	资本市场部	广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦	王仁惠	020–66338342

(二)本次债券上市安排

本期债券发行结束一个月内,发行人将尽快就本期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。

(三)认购与托管

1、本期债券采用实名制记账式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行,具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,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(http://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。认购办法如下:

境内法人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;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。

3、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅。认购办法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

4、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。

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

三、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)被视为做出以下承诺:

1、投资者接受本期债券募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

2、本期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。

3、本期债券的发行结束后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,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。

4、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:

(1)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)或交易流通(如已交易流通)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

(2)就新债务人承继本期债券项下的债务,有债券的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告;

(3)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;

(4)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。

5、投资者同意中信银行股份有限公司成都分行、中国工商银行股份有限公司成都春熙支行作为监管银行,与发行人签订《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券专项账户三方监管协议》;同意中信建投证券股份有限公司作为债权代理人,与发行人签订《2018年成都天府新区投资集团有限公司债权代理协议》,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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

6、本期债券的债权代理人、募集资金监管账户、偿债资金专户依据有关法律、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。

7、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,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。

第三条 募集资金运用

一、募集资金投向

本期债券基础发行额10亿元,其中用于川港设计创意产业园项目2亿元、用于独角兽岛园区项目3亿元,用于补充流动资金5亿元;如行使弹性配售选择权,总发行规模为10+10亿元,其中用于川港设计创意产业园项目2亿元、用于独角兽岛园区项目8亿元、用于补充营运资金10亿元。

发行人承诺本次募集资金将用于符合国家产业政策和行业发展方向的用途,不借予他人,不用于房地产投资和过剩产能投资,不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资,不用于弥补亏损和非生产性支出,不用于金融板块业务投资,不用于不符合国家产业政策的领域。

在严格遵守上述负面清单基础上,发行人拟将本期债券募集资金投向下表所列示的项目。

表:本期债券募集资金使用计划

单位:亿元

计划发行规模	募集资金用途	总投资金额	使用债券金额	占本期债券额度比例	占项目总投资比例
基础发行额对应募集资金投向部分	川港设计创意产业园	12.73	2.00	10.00%	15.71%
	独角兽岛园区项目	175.89	3.00	15.00%	1.71%
	补充营运资金	–	5.00	25.00%	–
弹性发行额对应募集资金投向部分	独角兽岛园区项目	175.89	5.00	25.00%	2.84%
	补充营运资金	–	5.00	25.00%	–
合计			20.00	100.00%	

发行人承诺不承担政府融资职能,发行人本次企业债券不涉及新增地方政府债务,不用于商业地产,募投项目未来收入优先用于偿还本期债券。发行人承诺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,存续期内如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。本期债券发行后,累计使用不超过50%的债券募集资金用于补充营运资金。

(一)川港设计创意产业园

1、项目概况

川港设计创意产业园位于位于科学城片区。地块西临红梁西二街,东临红梁西一街,南临创意南路,北临创意路。项目规划用地面积约53,206.66m²(约80亩),净用地面积41,898.91m²(约63亩)。项目以"川港融合、文化交流"为主旨,通过共享空间,展示式办公,整合产业链,实现一站式配套服务,带动区域创业产业的发展。

2、项目实施主体

本项目业主单位为成都天港文化创意产业有限公司,为发行人持股100%的全资孙公司。

3、项目总投资及资金来源

项目总投资12.73亿元,项目竣工后运营期为14年,项目资金来源主要包括自有资金和债务融资。项目建设期为2019年8月–2021年7月,计划自筹资金2.55亿元,债务资金10.18亿元。项目作为市、区重点项目,现需对项目主体进行街区一体化调整、并对部分楼栋进行精装装修,造成工程量增加,预计将于2022年1月正式竣工备案。

截至2021年3月末,该项目已投入资金5.5亿元,全部为自有资金,拟使用募集资金基础发行额2亿元。

(二)独角兽岛园区项目

1、项目概况

独角兽岛园区项目,致力于打造成中国的硅谷模式,建设生产、生活、生态三位一体的"科技生态区"。对标国际一流的创新产业园区项目,发挥创新企业的业务优势及行业圈层优势,打造独角兽及高成长企业聚集的产业高地、科技场景化应用的生活之城、自然生态及环境友好的典范区域。

项目为兴隆湖及鹿溪河两大水系所围合形成的唯一岛屿型区域,净用地面积约303,840.03平方米,备案总建筑面积约144.7万平方米。主要建设内容包括产业配套设施及其他配套设施等。

2、项目实施主体

本项目业主单位为成都天投鹿溪智谷园区建设有限公司,为发行人持股100%的全资子公司。

3、项目总投资及资金来源

本项目总投资金额约为175.89亿元,建设周期共5.5年,为2020年6月–2025年12月。截至2021年3月末,该项目已投入资金16.64亿元,拟使用募集资金基础发行额3亿元,使用弹性发行额5亿元。

二、募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理,保障投资者利益:

首先,本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则,确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集资金投资项目资金预算情况统一纳入其年度投资计划中管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

其次,发行人安排相关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账务管理并及时做好相关会计记录,且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。

最后,发行人聘请了中信银行股份有限公司成都分行、中国工商银行股份有限公司成都春熙支行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行,签订了《公司债券专项账户监管协议》,协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账和募集资金使用专项账户内本期债券募集资金是否按照最终核准的用途进行使用,以保护本期债券投资者的利益。

三、偿债保障措施

(一)自身偿债能力

公司作为承担天府新区城市建设的重要国有企业,最近三年,发行人营业总收入分别为237,884.61万元、378,529.82万元和564,380.70万元;净利润分别为68,926.03万元、127,251.07万元和65,196.99万元,2018–2020年度平均净利润为87,124.70万元。发行人营业收入稳定,盈利能力较强,是本期债券按时偿付的基础。

(二)募投项目收益是债券按时偿付的基础来源

发行人将本期债券募集资金用于独角兽岛园区项目和川港设计创意产业园及补充营运资金,将有助于进一步突出发行人在天府新区的业务地位,推动各业务发展的多元化格局,募投项目将增加公司经济效益;同时,公司将进一步加强所投资项目的内部管理,以降低成本,保证项目投产后的预期收益,为本期债券的偿付提供稳定的收入和现金流保证。

(三)银行授信充足

发行人在各大银行的资信情况良好,与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系,并获得各银行较高的授信额度,间接债务融资能力较强。截至2020年末,公司合并口径金融机构授信额度为959.55亿元,其中未使用金融机构授信额度为209.87亿元,授信额度充足。充足的银行授信也将是公司按期偿还募集资金本息的有力支撑。

(四)变现能力较强的流动资产是本期债券本息偿付的重要保障

截至2020年末,公司合并口径流动资产余额为5,151,367.03万元,受限货币资金15,454.16万元,能够作为本期债券的偿还保障,在企业流动性出现问题时可通过变现优先偿付本期债券的本金和利息。

第四条 发行人基本情况

一、概况

名　　称:成都天府新区投资集团有限公司　　成立日期:2013年8月20日　　统一社会信用代码:9151010007538378X1
注册资本:人民币1,467,499.64万元　　实缴资本:人民币1,896,290.82万元　　法定代表人:钟红卫
企业类型:有限责任公司(国有独资)　　住所:中国(四川)自由贸易试验区成都市天府新区湖畔路北段269号
邮政编码:610213　　联系电话:028–62037191　　传真:028–62037191
信息披露事务负责人:冯静之
信息披露事务负责人联系方式:028–62037191

经营范围:市政基础设施与环境治理的投资、建设和管理;土地整理与开发;房地产开发与销售;配套设施建设的投资;文化、医疗、体育等项目的投资;物业管理;国有资产经营管理;对外投资;项目招标、项目投资咨询。(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)

截至2020年12月31日,发行人资产总计为12,631,382.12万元,负债合计为8,350,023.13万元,所有者权益合计为4,281,358.98万元,资产负债率为66.11%。

2018年–2020年,发行人分别实现营业总收入237,884.61万元、378,529.82万元和564,380.70万元,分别实现净利润68,926.03万元、127,251.07万元和65,196.99万元。

二、历史沿革

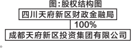
2020年12月1日,经天府新区财金局向发行人出具《四川天府新区成都管委会财政金融局关于安排成都天投集团注册资本金的通知》(天成管财发〔2020〕68号),天府新区财金局向发行人增加注册资本4,287,911,767.15元。本次增资完成后,发行人注册资本约为1,896,290.82万元,由天府新区财金局作为出资人,履行出资人义务。截至本募集说明书签署之日,发行人正在就上述增资事宜办理相应工商变更登记手续。

截至2020年末,发行人历史沿革无重大变化。

三、股东情况

截至2020年末,四川天府新区财政金融局持有发行人100.00%的股权,为发行人控股股东及实际控制人。发行人股权结构图如下:

图:股权结构图



截至2020年末,发行人股东持有发行人股权不存在质押情况。

四、发行人主要权益投资情况

(一)主要控股子公司情况:

截至2020年末,发行人主要控股子公司具体情况见下表:

表:截至2020年末发行人合并范围主要控股子公司情况表

单位:万元

企业名称	实收资本	持股比例	享有的表决权
成都天府新区建设投资有限公司	471,840.00	62.00	62.00
成都天府新区投资有限公司	347,879.97	100.00	100.00
成都天投地产开发有限公司	135,300.00	100.00	100.00
成都天府创新股权投资基金中心(有限合伙)	121,200.00	100.00	100.00
成都天府新区教育投资有限公司	120,000.00	100.00	100.00
天万投资控股有限公司	90,377.97	50.00	50.00
成都天投实业有限公司	84,000.00	83.33	83.33
成都天投产业投资有限公司	80,000.00	100.00	100.00
成都天投融资担保有限公司	30,000.00	100.00	100.00
成都天投科技投资有限公司	28,000.00	100.00	100.00
成都天投锦元股权投资基金中心(有限合伙)	20,100.00	100.00	100.00
四川天府国际会展有限公司	20,000.00	51.00	51.00
成都天投健康产业投资有限公司	13,150.00	100.00	100.00
成都天投资产管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00
成都天府新区科技投资有限责任公司	5,000.00	100.00	100.00
成都天投新城市建设投资有限公司	5,000.00	100.00	100.00
成都天府创新股权基金管理有限公司	4,200.00	100.00	100.00
成都嘉诚混凝土工程有限公司	4,000.00	51.00	51.00
中冶蓉兴建材成都有限公司	3,000.00	49.00	49.00
成都佳合混凝土工程有限公司	2,602.04	51.00	51.00
成都天投中油能源有限公司	2,500.00	51.00	51.00
成都天府新区规划设计研究院有限公司	2,200.00	100.00	100.00
成都天港文化创意产业有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天府新区农业投资有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天投智金园区建设投资有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天投物业管理有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天府新区房屋租赁服务有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天投创新园区建设投资有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天投双创园区建设投资有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天投科创园区建设投资有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天投麓城地产开发有限公司	2,000.00	100.00	100.00
成都天府新区人力资源开发服务有限公司	1,200.00	100.00	100.00
成都知易融金融科技有限公司	1,000.00	51.00	51.00
成都天投市政设施运营维护有限公司	1,000.00	100.00	100.00

(二)主要合营及联营企业情况:

单位:万元、%

企业名称	实收资本	持股比例	享有的表决权
成都龙泉山城市森林公园投资经营有限公司	235,000.00	10.00	10.00
成都兴天水环境治理有限公司	10,000.00	49.00	49.00
成都天府新区华天兴能燃气有限公司	2,522.83	40.00	40.00
中建蓉成建材成都有限公司	5,500.00	49.00	49.00
中建科技成都有限公司	20,000.00	30.00	30.00
中水电成都天府新区建材有限公司	4,500.00	49.00	49.00
成都蓉实环境科技有限公司	10,000.00	49.00	49.00
成都知识产权交易中心有限公司	3,000.00	10.00	10.00
中建三局蓉畅成都天府新区建设投资有限公司	15,300.00	5.00	5.00
成都天府新区昌公堰轨道城市发展有限公司	5,000.00	49.00	49.00
四川川能智网实业有限公司	7,000.00	30.00	30.00
中铁建设集团蓉盛成都天府新区投资有限公司	1,500.00	5.00	5.00
四川中科形美医院投资有限公司	10,000.00	14.00	14.00
成都建工蓉睿建材有限公司	1,470.00	49.00	49.00
成都超算中心运营管理有限公司	800.00	40.00	40.00
北航(四川)西部国际创新港科技有限公司	1,000.00	40.00	40.00

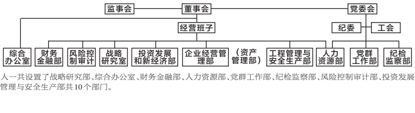
五、公司治理和组织结构

(一)公司治理

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求,明确了股东的权责范围,建立了包括董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。

(二)公司组织结构

发行人组织结构具体见下图:



截至2020年末,发行人一共设置了战略研究部、综合办公室、财务金融部、人力资源部、党群工作部、纪检监察部、风险控制审计部、投资发展和新经济部、企业经营管理部(资产管理部)、工程管理与安全生产部共10个部门。

(三)内控制度

1、财务管理制度

发行人根据相关法律、法规、企业会计准则、会计制度和有关行业规定,建立了完善的财务会计制度;同时制定了关于备用金管理、应收款项管理、票据管理、外派财务人员等一系列财务管理办法,规范发行人及其下属公司的企业财务管理体制、财务核算要求、财务岗位设置、财务预算管理、资金筹集及资本金的管理、资产的管理、收支结算的管理、成本和费用的管理等财务行为。

发行人资金结算管理遵循岗位不相容的原则,即办理资金结算业务与稽核、会计档案保管和收入、支出、费用、债权债务账目的登记工作等属于不相容岗位,必须相互分离、相互制约和相互监督,严禁一人办理资金结算业务的全过程。发行人制定了相应的支付结算管理办法,对资金结算银行账户信息及客商信息的维护、收款结算及资金上收、资金下拨及付款结算、内部转账结算等方面流程和权限进行了明确。现金付款管理方面,对现金付款的使用范围、现金支付申请、现金付款的审批、现金付款的程序作了明确规定;现金收款管理方面,对现金收款范围、现金收款的入账要求、现金收款程序作了明确规定;同时对现金库存限额及盘点管理、票据及有关印章的管理作了明确规定。

2、投资管理制度

为规范公司投资行为,确保投资决策的科学性、合理性,提高国有资源配置效益,根据国家相关法律法规及公司相关规定,制定了《投资管理办法》。该办法对股权投资的条件,报批流程、前期管理、日常管理及退出流程进行了明确约定。在对重大对外投资项目进行决策之前,须编制详细的投资项目可行性研究报告,分析投资回报率、内部收益率、投资回收期、投资风险及其他有助于作出投资决策的各种分析。正式开展对外投资项目,须获得相关的授权批准文件,并附有经审批的对外投资预算方案和其他相关资料。已批准实施的对外投资项目,应由有权力机构授权的公司相关单位或部门负责具体实施,指定专人进行长期投资的日常管理,财务部门应对相关对外投资活动进行完整的会计记录。

3、融资管理制度

为规范融资行为,降低财务风险,降低融资成本,提高资金利用效益与效率,根据国家有关财经法规及《公司章程》相关规定,结合发行人实际情况,公司制定了相应的融资管理办法,规定了发行人融资的原则、融资的组织与决策、融资方案的实施、融资的日常管理、融资的风险管理。

集团董事会是融资工作的决策机构。根据发行人年度经营目标,制合理的融资方案,建立与维护发行人在金融市场的融资合作关系。在年度预算内的总体资金预算基础上,结合公司经营情况及金融市场特点,拓宽融资渠道,降低融资成本,以满足公司业务发展需要。

4、担保管理制度

为合理有效控制或有负债,防范经营风险,促进担保业务规范、有效地开展,根据《中华人民共和国担保法》、《中小企业融资担保机构风险管理暂行办法》及《成都天府新区投资集团有限公司章程》等相关规定,公司就对外担保的流程、审批权限、担保对象、日常管理、事中检查及事后考评等进行了规范,制定了相应的担保管理制度规定。除下属公司担保业务外,集团其余公司不得自主为不存在股权投资关系的企业提供任何形式的担保。对于担保业务的开展,所担保对象应财务状况良好,无不良信用记录,具有较好的偿债能力。担保对象一般需提供保证、抵押和质押等反担保措施。

5、关联交易管理制度

在关联交易方面,为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则,确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益,公司建立了一系列关联交易管理制度,在财务管理、预算管理、资金管理、核算管理等多个具体制度中对关联方与关联关系、关联交易作了定义,对关联交易决策程序、信息披露流程作了严格规定,对防范控股股东及其他关联方的资金占用作了严格限制。

6、突发事件应急处理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件,公司制定了重大突发事件应急预案,对重大突发事件的适用范围、预警和防范机制、应急处理方案、责任追究等进行了规定。公司应急预案规定,所称突发事件是指突然发生,造成或者可能造成严重社会危害和公司危害,需要应急处理措施予以应对的自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。

7、子公司管理制度

根据国家有关法律、法规和相关制度的规定,发行人制定了对全资子公司、控股子公司的重大投资、公司改制、固定资产购置、资金管理、贷款担保管理、信用管理等一系列规范化管理办法,对主要管理者的任免、财务会计制度的制定、劳动工资等进行了规范化管理。在此基础上,公司还相应制定了一系列规章制度:主要包括考评制度、主要管理者民主测评制度、经济责任审计制度、财务会计制度、信息化管理制度、内部审计制度、劳动工资制度、新闻宣传管理制度、合同管理制度、效能监察制度等。

8、预算管理制度

经营预算主体应根据经营预算内容和实际情况,按照先业务预算、资金收支预算,后财务预算的流程进行,各项预算应相辅相承,密切关联,前后衔接,形成一个完整的体系,共同实现集团经营预算目标。经营预算主体应当对投资、收入、成本费用、现金流量等经营预算指标实行动态监控,经营预算执行与目标发生偏差的,应及时分析原因,并采取相应措施。集团实行经营预算执行分析报告制度。企管部门应组织相关部门按年度对集团预算执行情况进行分析。发生重大事项,应进行专项分析。审计部门、纪检监察部门应对经营预算主体的经营预算执行情况实施审计监督。审计内容包括经营预算执行结果的真实性和合法性、经营预算管理的合规性、是否存在经营预算外收支情况等。

(四)发行人的独立性

1、业务方面

发行人具有独立完善的经营管理体系、资产、资质及管理人员,其主营业务属于市场化的业务种类,且具有独立面向市场自主经营的能力。

2、资产方面

发行人股东的出资已实缴到位,发行人合法拥有或使用公司生产经营所需的主要资产,发行人的资产独立于其股东及其控制的其他企业。

3、人员方面

发行人已经建立劳动合同制度,对人事、劳动、社保等进行独立管理。同时,发行人董事、监事以及高级管理人员未在股东单位及其控制的其他企业中兼任除董事、监事以外的其他职务,未在股东单位及其控制的其他企业中领薪。发行人董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《印发<关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见>的通知》(中组发[2013]18号)等相关法律、法规规定之情况。

4、财务方面

发行人已设立独立的财务部门,建立了独立的财务核算体系,能够独立作出财务决策,具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人独立开立银行账户,不存在与出资人或其他关联方共用银行账户的情形。发行人依法独立纳税。具备财务独立性。

5、机构方面

发行人不设股东会,由四川天府新区财政金融局行使出资人权利,发行人依法设立了党委、董事会、监事会和公司管理层,并制定了《党委会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理办公会议事规则》以及《"三重一大"决策制度实施办法》等内部决策机制。发行人党委会、董事会以及总经理办公会运作规范,历次党委会、董事会以及总经理办公会的召开、决议内容合法、合规、真实、有效。

发行人根据业务发展需求设立了战略研究部、综合办公室、财务金融部、人力资源部、党群工作部、纪检监察部、风险控制审计部、投资发展和新经济部、企业经营管理部(资产管理部)、工程管理与安全生产部共10个部门,并制定了内部管理制度,各部门相互协调,独立行使管理职责。发行人具有独立的办公机构和场所,不存在与出资人混合办公的情形。

六、发行人董事会成员、监事及高级管理人员

截至募集说明书签署日,公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下:

表:发行人董事、监事、高管人员情况表

序号	姓名	职务	性别	出生年份	任职起始日
董事					
1	钟红卫	党委书记、董事长	男	1967年	2016年3月
2	樊永宏	党委副书记、董事、总经理	男	1969年	2013年10月
3	何夕华	董事、党委副书记、纪委书记	男	1963年	2014年12月
4	王韧峰	董事、党委委员、副总经理	男	1973年	2016年12月
5	彭继咸	董事、党委委员、副总经理	男	1971年	2016年12月
6	冯静之	职工董事、副总会计师、财务金融部部长	女	1974年	2014年1月
监事					
序号	姓名	职务	性别	出生年份	任职起始日
1	陈建	监事会主席	男	1977年	2017年12月
2	马海宾	职工监事	男	1981年	2016年12月
3	张劲宇	职工监事、副总经济师	男	1969年	2016年12月
4	蔡鲜	监事	女	1982年	2017年12月
5	刘洋	监事	男	1984年	2017年12月
高级管理人员					
序号	姓名	职务	性别	出生年份	任职起始日
1	钟红卫	党委书记、董事长	男	1967年	2016年3月
2	樊永宏	党委副书记、董事、总经理	男	1969年	2019年10月
3	何夕华	董事、党委副书记、纪委书记	男	1963年	2014年12月
4	王韧峰	董事、党委委员、副总经理	男	1973年	2013年12月
5	彭继咸	董事、党委委员、副总经理	男	1971年	2013年12月
6	成大华	党委委员、纪委副书记、副总经理	男	1970年	2015年7月
7	官平	党委委员、纪委委员、副总经济师	男	1962年	2015年12月
8	杨强	副总经理	男	1970年	2020年12月
9	钟宁轲	总工程师	男	1976年	2020年12月

截至本募集说明书签署日,发行人董事、监事与高级管理人员均为中国国籍,不存在境外永久居住权,均在公司领薪。发行人高管人员符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。公司董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等法律法规及公司章程的要求。

七、发行人主营业务情况

(一)主营业务概况

发行人主要业务包括园区开发、商品销售、代建管理和其他业务。近年来,发行人营业收入呈现持续上涨的趋势,主要系园区开发收入和商品销售收入增加所致。

发行人近三年不存在发生主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。发行人近三年主营业务收入、成本、毛利润及毛利率具体情况见下表:

表:2018年度发行人主营业务收入情况

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
(一)园区板块	59,964.90	49,155.17	10,809.73	18.03%
园区配套销售	38,601.69	37,626.01	975.68	2.53%
园区配套租赁	12,397.23	467.41	11929.82	96.23%
其他园区配套服务	8,965.98	11,061.75	–2,095.77	–23.37%
(二)商品销售	123,399.78	107,996.21	15,403.57	12.48%
混凝土及建筑材料销售	75,760.80	65,990.94	9,769.86	12.90%
石油化工产品销售	47,638.98	42,005.27	5,633.71	11.83%
弱电销售	–	–	–	–
其他商品销售	–	–	–	–
(三)代建管理业务	16,446.86	1,288.16	15,158.70	92.17%
(四)其他	7,741.37	5,798.12	1,943.25	25.10%
(五)会展业务	28,371.23	28,810.16	–438.93	–1.55%
合计	235,924.15	193,047.82	42,876.33	18.17%

注:业务板块中的园区配套租赁板块包括配套的非园区资产租赁形成的收入,下同。

表:2019年度发行人主营业务收入情况

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
(一)园区板块	96,119.75	47,014.57	49,105.19	51.09%
园区配套销售	68,109.91	30,841.31	37,268.60	54.72%
园区配套租赁	13,309.14	2,568.23	10,740.91	80.70%
其他园区配套服务	14,700.70	13,605.03	1,095.67	7.45%
(二)商品销售	199,043.13	174,002.78	25,040.34	12.58%
混凝土及建筑材料销售	136,348.03	120,780.18	15,567.85	11.42%
石油化工产品销售	62,695.09	53,222.60	9,472.49	15.11%
弱电销售	–	–	–	–
其他商品销售	–	–	–	–
(三)代建管理业务	18,253.83	–	18,253.83	100.00%
(四)其他	10,808.52	7,703.09	3,105.43	28.73%
(五)会展业务	52,906.73	45,766.37	7,140.36	13.50%
合计	377,131.97	274,486.82	102,645.15	27.22%

表:2020年度发行人主营业务收入情况

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
(一)园区板块	243,226.15	123,002.14	120,224.02	49.43%
园区配套销售	194,323.33	101,697.34	92,625.99	47.67%
园区配套租赁	32,019.11	5,659.53	26,359.58	82.32%
其他园区配套服务	16,883.72	15,645.26	1,238.46	7.34%
(二)商品销售	217,719.93	178,898.93	38,821.00	17.83%
混凝土及建筑材料销售	147,487.89	119,744.48	27,743.41	18.81%
石油化工产品销售	60,081.32	49,074.36	11,006.96	18.32%
弱电销售	–	–	–	–
其他商品销售	10,150.73	10,080.09	70.64	0.70%
(三)代建管理业务	39,824.90	29,469.28	10,355.62	26.00%
(四)其他	27,527.83	27,262.96	264.87	0.96%
(五)会展业务	8,564.79	4,377.35	4,187.44	48.89%
合计	563,011.92	384,446.89	178,565.04	31.72%

最近三年末,发行人营业收入分别为235,924.15万元、377,131.97万元和563,011.92万元。2019年营业收入较2018年增加141,207.82万元,增幅为37.44%,主要系商品销售及园区板块园区配套销售和园区其他配套服务收入增长、商品销售板块混凝土及建筑材料销售和石油化工产品销售增长所致。2020年营业收入较2019年增加185,879.95万元,增幅为49.29%,主要系园区板块园区配套销售增长所致。

从收入构成来看,园区板块的业务收入占主营业务收入比重有所波动,近三年占比分别为25.46%、17.13%以及31.99%;2018年商品销售业务的收入占比升至第一,达到55.94%,主要系发行人商品销售业务规模扩张,同时将两家混凝土制造公司纳入合并范围所致。2019年商品销售业务的收入占比为63.39%,2020年商品销售业务的收入占比为46.53%。

2018–2020年,发行人营业成本分别为193,047.82万元、274,486.82万元和385,954.33万元。发行人主营业务成本与主营业务收入的变动趋势保持一致。

毛利润方面,2018–2020年发行人分别实现毛利润42,876.33万元、102,645.15万元和178,565.04万元。从毛利润结构来看,发行人毛利润主要来自园区开发和商品销售业务。

毛利率方面,公司近三年毛利率上升,2018–2020年公司综合毛利率分别为18.17%、27.22%和31.72%。2019年综合毛利率较2018年上升9.05%,主要系园区配套销售收入增长所致。2020年综合毛利率较2019年上升4.50%,主要系园区配套销售收入增长所致。

分板块来看,公司基础设施代建业务毛利率波动较大,2018–2020年分别为92.17%、100%和44.26%,2020年降为44.26%主要系成本核算口径变化,2020年将人工费用纳入成本;商品销售板块毛利率总体上升,分别为12.48%、12.58%和17.83%,主要系受环保督查影响,水泥、砂石等主材采购价格持续走高使得部分项目的混凝土销售毛利率下降;园区板块毛利率分别为18.03%、51.09%和49.43%,上升较快,主要系发行人园区项目逐步成熟,资产价值提升,租赁价格有所提高所致。

(二)发行人主营业务经营模式

1、园区板块

近三年,发行人园区板块收入分别为59,964.90万元、96,119.75万元和243,226.15万元。发行人承担了天府新区成都直管区范围内所有的科技园区、工业园区的开发建设工作。发行人通过销售园区配套设施、出租园区内配套设施以及提供园区配套服务获取收入,该部分收入统一归类为园区板块收入。

(1)园区配套销售

园区配套销售主要由发行人子公司天投开发、天投产业、天投双创、天投科创、天投创新负责开发运营。天投开发具有一级房地产开发资质、天投产业具有二级房地产开发资质,天投双创、天投科创、天投创新具有三级房地产开发资质。

发行人以市场化方式进行园区运作,开发过程中均不涉及一级土地整理开发,开发建设所需土地均通过招拍挂方式获得,土地出让款来源于自有资金。园区建成后的物业主要向特定对象进行销售或出租,其定价方式主要采用市场化定价方式:对于通过招商方式进入园区的企业,价格以最终谈判结果确定。

截至2020年末,公司已完工的园区项目主要包括天府创新中心项目(一期)、天府创新中心项目(二、三期)、天府金融谷项目、天府创新中心二期项目、新兴工业园标准厂房等。截至2020年末,上述项目实际投资额为55.59亿元。

(2)园区配套租赁

发行人园区配套租赁业务由两部分构成,一是房屋转租业务,二是房屋直租业务,该项业务主要通过天投地产、天投资管、天投实业经营管理。

1)房屋转租业务

房屋转租业务获取房源的方式包括通过房屋所有者直接租赁房屋。租入房屋后,发行人转租出去获得租金收入。

房屋转租租赁业务自2015年开展,截至2020年末,发行人可用于租赁的房屋面积约为5.24万平米,已出租5.24万平米。目前转租业务出租对象主要为成都市天府新区科技创新服务中心(简称"新区科创服务中心")等。公司转租业务的价格及补贴需覆盖各项成本。2018–2020年,公司分别实现转租业务收入1.06亿元、1.13亿元和0.68。

2)房屋直租业务

发行人直租业务的租赁房屋为天投开发、天投产业建成的园区配套设施自持物业,租金来源为租户租金以及管委会给予的招引企业优惠出租成本价差补贴。天府新区政府为鼓励优质企业入驻园区,特别对租金实行补贴。根据《天府新区成都管委会关于印发产业载体租售补贴办法的通知》(天成管发〔2016〕30号)相关文件执行。对于招商引资的企业,发行人直接与招引企业签订房屋租赁合同,租赁价格与成本价的差额由新区管委会给予补贴,列入新区财政预算。对于自主招商出租部分,发行人按市场价签订出租合同,收取租金。

自2016年以来,发行人部分物业完工达到可出租状态。截至2020年末,公司直租物业可供租赁面积为126.39万平方米,合计实现直租物业租赁面积为74.96万平方米,租赁面积较上年大幅增加主要系万安维保场站、会龙公园办公楼和会龙公园体育馆等物业开始对外租赁所致。2018–2020年,公司分别实现直租业务收入1.24亿元、1.33亿元和7.28亿元。

(3)其他园区配套服务

园区配套服务业务主要指园区开发建设运营期间,发行人提供的办公区域室内装修、绿化施工、物业服务、环卫工程和餐饮服务等,主要由发行人的子公司成都天投物业管理有限公司实施。

2018–2020年,其他园区配套服务分别实现业务收入0.90亿元、1.47亿元和1.69亿元,2018年以来随着园区物业项目出租率上升,发行人园区配套服务业务收入有所增长。2019年园区配套服务业务收入大幅增长系物业服务和餐饮服务收入增长所致。

(二)商品销售

1、混凝土销售业务

混凝土销售业务包括商品混凝土和沥青混凝土两类产品销售,主要由发行人控股子公司成都嘉诚混凝土工程有限公司、成都佳合混凝土工程有限公司、中冶蓉兴建材成都有限公司和参股公司中建蓉成建材成都有限公司,中水电成都天府新区建材有限公司运营。

经营模式:商品混凝土业务主要由子公司组织原材料采购,生产水泥混凝土成品并自行销售;沥青混凝土业务包括为客户提供设备及场地租赁、为客户受托加工等模式进行生产、销售。

混凝土及相关材料采购方式以赊购为主,结算方式一般通过银行转账方式进行,供应商垫资期大约为2–7个月不等。

2018–2020年,发行人混凝土销售量分别为108.33万立方米、198.25万平方米和226.00万立方米,分别实现销售收入5.23亿元、10.97亿元和11.61亿元。2018年以来发行人混凝土业务收入规模增长较大,主要系混凝土销售规模扩大,同时将佳合混凝土、蓉兴建材两家公司纳入合并范围所致。2019年该项收入大幅增长系商砼销量及价格均有所上升所致。

嘉诚混凝土公司实施了较为严格的销售管理手段,制定了相关制度,明确各部门在应收账款管理工作中的职责,每月下达资金回笼计划,对回笼资金完成情况进行考核。

2、建筑材料销售业务

建筑材料销售业务主要为水泥集中采购业务。该业务由发行人下属二级子公司成都天投实业有限公司运营,自2016年5月起开展此项业务。通过从水泥商直接采购水泥,然后直接销售给下属商砼公司。利用量大从优的谈判技巧,加大与水泥商的协调力度,最大限度地降低下属商砼公司水泥采购成本。2018–2020年,水泥集采收入分别为2.35亿元、2.66亿元和2.78亿元,毛利率分别为9.04%、7.87%和12.82%,毛利率较为稳定。

水泥集中采购业务的上游供货商主要是:都江堰拉法基水泥有限公司、四川亚东水泥有限公司、四川省峨胜水泥集团股份有限公司等,采购方式为银行承兑汇票方式,账期为6个月。水泥集中采购业务的下游采购商均为参股、控股公司,包括成都嘉诚混凝土工程有限公司、成都佳合混凝土工程有限公司、中水电成都天府新区建材工程有限公司和中建蓉成建材成都有限公司,账期为6个月。

3、石油化工产品销售业务

发行人石油化工产品销售业务由成都天投中油能源有限公司运营,该公司系天投实业下属子公司。从中国石油四川成都销售分公司购进成品油,进行加油站零售销售。目前,发行人自有加油站3座,通过租赁方式获得加油站4座。

公司成品油销售分为纯枪销售和直销油销售,目前纯枪销售为加油站纯零售销售,无固定性大客户。直销油销售均为柴油,客户主要为物流、建筑公司临时性购油。发行人于2016年8月租赁1座籍田加油站开展成品油零售业务,截至2020年末,累计销售汽柴油23.88万吨,其中加油站纯枪销售22.89万吨,直销油销售0.98万吨。2018–2020年,该项业务分别实现销售收入4.76亿元、6.27亿元和6.01亿元,2018年石油化工产品销售收入同比大幅增加,主要系当年经营的加油站数量增加所致;2019年该业务收入进一步增长,主要系当期又新增2座加油站所致。

(三)代建管理业务

代建收入系指天府新区相关政府单位委托发行人作为项目业主负责工程项目建设,发行人按照天府新区管委会关于委托代建项目相关文件、委托建设单位与天投集团签订的委托代建协议的规定,根据各年度完成的代建项目实际投资额及约定的代建管理费收取比例计算确定各年度应收取的代建管理费收入。

1、基础设施代建

发行人的代建管理业务范围包括天府新区的基础设施建设及其他公建配套建设等。建设内容主要包含城市主干道路建设、片区区域路网建设、市政设施的改扩建、市政公园及湿地建设、生态水环境综合治理及河道生态整治代建工作等。

代建项目的建设资金主要由天成直管区财政资金拨付。根据项目取得立项批复的时间、项目业主以及项目代建业主的差异,项目代建费率分为1%、1.5%、3%三个档位。每年年底根据项目累计支付情况计算代建管理费后,由母公司或其子公司向天府新区管委会报告,由管委会统一安排项目拨款,该部分管理费当年确认并完成回款。

2、安置房代建

发行人的安置房代建管理业务范围主要集中在天府新区成都直管区内,建设内容包括房屋建筑、装饰、安装、总平、附属配套设施及总平景观绿化工程。安置房项目由发行人通过公开招标等方式确定项目施工承包方,建筑施工承包方按工程进度向发行人申报工程量,再由发行人与施工单位办理结算;发行人按施工合同约定支付合同价款给对应项目施工单位;项目建设完毕后,由发行人向天府新区土地储备中心指定接收单位移交;发行人根据安置房代建协议和投资完成情况,向天府新区土地储备中心申请计提代建管理费。发行人安置房代建管理业务的项目建设资金全部由天府新区土地储备中心支付,代建费率为3%。每年年底根据项目代建合同约定的支付节点和完成情况,计算代建管理费后向天府新区土地储备中心报告,由天府新区土地储备中心统一安排代建管理费拨付。

截至2020年末,在建代建基础设施项目主要涉及西博城项目、三纵一横项目、兴隆湖项目等。总体看,发行人在建基础设施项目每年投资计划相对稳定。

八、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)行业地位

发行人是天府新区发展建设的重要抓手,是天府新区对区域内进行实施整体开发和运营的重要主体。由于发行人主营业务的特殊性,具有本区域垄断性经营优势,基本没有外来竞争,市场相对稳定,所经营的资产具有长期稳定的收益。

(二)发行人行业竞争优势

1、所处区位优势

成都是中国西部最发达的特大中心城市,是我国西南地区的政治、经济文化中心。天府新区正是依托这一地理优势,拥有超过2.5亿人口的内陆市场腹地,坐拥国内航空第四城、国内领馆第三城等完备的公共服务和基础设施。在成都周边地区,已经先后建立了川南经济区、成都经济区、川渝经济区。而国家级新区天府经济区则地理位置上处于三个经济区所围成的三角形之中,是这些经济区的中心,因而具有成为区域经济中心的潜质。依托成都的西南中心城市优势,天府新区的交通水平优势明显,航空方面,拥有面对欧亚腹地的国际航空枢纽,天府新区距离成都双流国际机场和规划的天府国际机场均只有半小时车程。新区在地理位置和交通上的优势吸引了大量外省优秀企业、国外知名集团入驻。

作为未来成都"一核双中心"中的新中心,在成都市主城区行业逐渐饱和、经济稳定增长的形势下,天府新区为成都市城市建设、人口就业、企业发展、农村城市化提供了大量的机会。依靠政府、政策的支持,发行人紧跟天府新区高速发展的脚步,稳步扩大作为平台公司的综合实力。

2、政府政策支持优势

作为承担天府新区城市建设的重要国有企业,发行人自成立以来承担了天府新区大量的基础设施建设项目,天府新区管委会财金局作为发行人股东在资金、政策、项目资源等诸多方面为发行人提供了强有力的支持。天府新区管委会为贯彻落实中央和省委决策部署,制定了一系列招商引资优惠政策和园区企业支持政策,为发行人的业务发展提供了良好的机遇和制度保证,吸引优质企业入驻新区,也有利于高新技术人才向天府新区聚集。

3、良好的资信优势

发行人经营状况与财务状况良好,多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系,有着优良的信用记录,获得了较高的银行综合授信额度,间接融资渠道畅通,充足的银行授信保证正常的资金需求,提高了公司财务管理的灵活性。

九、发行人未来发展思路

发行人作为天府新区成都直管区内重要国有企业,为天府新区政府提供城市建设职能。发行人将公司经营方向紧跟天府新区战略发展定位:以构建西部科学发展的先导区、西部内陆开放的重要门户、城乡一体化发展示范区、具有国际竞争力的现代产业高地、国家科技创新和产业化基地及国际化现代化新城区为己任,奋力将天府新区打造为西部地区最具发展活力的新兴增长极。

自成立以来,发行人充分发挥"建设先锋、产业龙头、惠民抓手"作用,相继承担"三纵一横"骨干路网、货运通道、兴隆湖、西部国际展览中心、锦江生态带、科学城立交、天府菁蓉中心等一大批省、市重点项目建设任务,被成都市委、市政府评为"成都市投资工作先进集体"。

第五条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人2018年度至2020年度经审计的财务报表。四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018年度报表进行了审计,出具了"川华信审(2019)123号"标准无保留意见的审计报告。立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019年度及2020年度报表进行了审计,出具了立信中联审字[2020]D–0183号、立信中联审字[2021]D–0180号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

发行人最近三年及一期主要财务数据及财务指标如下表所示:

表:发行人最近三年及一期主要财务指标

单位:万元、%

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产合计	13,370,766.46	12,631,382.12	11,274,786.69	10,284,742.00
负债合计	8,882,658.09	8,350,023.13	7,532,012.69	6,796,694.85
所有者权益合计	4,488,108.37	4,281,358.98	3,742,774.00	3,488,047.14
流动比率	3.67	3.63	3.77	2.89
速动比率	1.34	1.29	1.75	1.34
资产负债率	66.43	66.11	66.80	66.09
项目	2021年3月末	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入	87,992.43	564,380.70	378,529.82	237,884.61
经营活动产生的现金流量净额	–128,741.97	–681,117.48	–211,019.81	–199,138.47
投资活动产生的现金流量净额	–291,776.98	–1,427,908.09	–21,502.72	–3,705.08
筹资活动产生的现金流量净额	572,298.10	1,665,207.39	486,249.89	137,204.71
期末现金及现金等价物余额	1,251,635.37	1,104,450.33	1,521,226.38	1,262,522.43
EBITDA利息保障倍数	–	0.49	0.78	0.36
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注:2018年–2020年的数据来自发行人经审计的财务报告,下同。

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位:人民币万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:				
货币资金	1,266,749.53	1,115,310.27	1,537,688.18	1,267,807.43
应收票据	19,957.64	14,944.16	12,120.00	381.4
应收账款	205,283.53	217,725.46	168,263.37	113,781.05
预付款项	34,208.96	40,410.87	19,399.94	37,452.98
应收保费	–	–	–	0.23
应收分保准备金	–	–	–	–
应收利息	–	–	337.00	970.24
应收股利	–	–	–	–
其他应收款	377,032.85	335,417.05	206,286.50	182,467.96
存货	3,537,080.29	3,325,989.53	2,376,859.56	1,980,029.30
一年内到期的非流动资产	–	–	39,000.00	54,808.49
其他流动资产	120,923.66	101,569.68	71,633.64	52,600.51
流动资产合计	5,561,395.72	5,151,367.03	4,431,588.20	3,690,299.61
非流动资产:				
可供出售金融资产	–	347,027.08	233,130.20	154,774.11
其他债权投资	5,033.39			
长期应收款	–	–	–	–
长期股权投资	532,458.46	527,177.65	106,296.05	100,789.91
投资性房地产	369,053.54	353,569.24	326,732.11	200,115.76
固定资产净额	363,801.85	380,447.26	271,491.09	68,820.02
在建工程	5,085,333.25	4,832,845.56	4,096,427.25	4,701,118.10
无形资产	208,404.52	208,556.67	244,896.58	164,317.83
开发支出	139.99			
长期待摊费用	7,645.36	7,669.30	5,063.94	3,921.52
递延所得税资产	1,742.71	1,650.46	5,567.34	771.57
其他非流动资产	822,831.54	821,071.86	1,553,593.93	1,199,813.56
非流动资产合计	7,809,370.74	7,480,015.08	6,843,198.49	6,594,442.39
资产总计	13,370,766.46	12,631,382.12	11,274,786.69	10,284,742.00
流动负债:				
短期借款	165,895.00	111,795.00	200,400.00	27,200.00
应付票据	29,750.00	35,600.00	29,035.00	26,050.00
应付账款	411,686.95	403,718.42	348,839.73	164,918.06
预收款项	27,110.30	34,747.71	118,471.24	7,596.15
合同负债	88,435.14	–	–	–
应付职工薪酬	6,590.40	6,838.07	3,109.98	2,625.99
应交税费	55,251.04	59,873.44	62,936.58	98,202.12
应付利息	–	–	16,357.71	9,189.42
应付股利(应付利润)	–	–	3,015.61	1,381.58
其他应付款	236,013.86	220,414.38	104,613.47	151,996.85
保险合同准备金	–	–	–	–
一年内到期的非流动负债	492,157.38	542,492.80	288,413.49	786,325.20
其他流动负债	2,032.76	1,693.35	858.36	1,241.32
流动负债合计	1,514,922.84	1,417,173.17	1,176,051.16	1,276,726.69
非流动负债:				
保险合同准备金	1,554.04	1,492.47	1,197.68	961.15
长期借款	5,669,730.48	5,224,945.16	4,380,521.84	3,802,270.50
应付债券	1,395,846.00	1,395,747.00	709,286.00	200,000.00
长期应付款	263,707.32	281,291.87	1,202,698.79	1,510,119.46
其中:专项应付款	–	224,891.87	1,138,698.79	1,405,767.43
递延收益	5,026.40	5,871.05	42,101.70	1,445.88
递延所得税负债	20,657.71	19,735.72	16,388.81	1,404.47
其他非流动负债	3,766.71	3,766.71	3,766.71	3,766.71
非流动负债合计	7,367,735.26	6,932,849.97	6,355,961.53	5,519,968.16
负债合计	8,882,658.09	8,350,023.13	7,532,012.69	6,796,694.85
所有者权益:				
实收资本	1,896,290.82	1,896,290.82	1,467,499.64	1,322,070.64
其他权益工具	500,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
专项储备	136.35	–	–	–
资本公积	1,703,370.89	1,702,760.22	1,639,723.30	1,642,723.30
其他综合收益	43,003.99	42,028.12	38,984.30	38,872.90
盈余公积	17,343.31	17,343.31	16,858.13	7,454.58
一般风险准备	–	–	–	–
未分配利润	238,675.42	234,309.53	208,236.33	108,060.52
少数股东权益	89,236.09	88,490.64	71,472.29	68,828.62
所有者权益合计	4,488,108.37	4,281,358.98	3,742,774.00	3,488,047.14
负债和所有者权益总计	13,370,766.46	12,631,382.12	11,274,786.69	10,284,742.00

发行人最近三年及一期合并利润表

单位:人民币万元

项目	2021年度1–3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	87,992.43	564,380.70	378,529.82	237,884.61
减:营业成本	86,605.70	384,446.89	274,486.82	193,047.82
税金及附加	2,416.31	36,916.43	18,662.26	4,919.10
销售费用	2,450.02	6,769.38	4,226.87	3,428.21
管理费用	6,903.59	34,457.58	38,329.96	27,359.43
研发费用	–		99.42	208.16
财务费用	6,929.62	16,571.13	11,896.01	–330.48
资产减值损失	–	–2,848.54	–143.32	–741.19
加:公允价值变动损益	–	93.87	2,641.81	3,780.22
投资收益	3,147.30	17,446.75	133,064.48	69,748.86
资产处置收益	–	–26.21	1.86	6,302.29
其他收益	683.08	7,035.95	5,959.85	1,041.62
二、营业利润	5,217.11	106,593.04	172,113.57	89,104.10
加:营业外收入	38.20	172.58	142.42	1,277.26
减:营业外支出	0.16	20.75	27.11	10.05
三、利润总额	5,255.15	106,744.87	172,228.88	90,371.31
减:所得税费用	838.92	41,547.88	44,977.81	21,445.28
四、净利润	4,416.23	65,196.99	127,251.07	68,926.03
五、其他综合收益税后净额	63.02	3,043.82	111.40	25,762.93
六、综合收益总额	4,479.25	68,240.81	127,362.47	94,688.96

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位:人民币万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018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	176,538.34	444,918.63	411,692.77	192,200.94
收到原保险合同保费取得的现金	309.87	680.09	1,268.72	1,022.09
收取利息、手续费及佣金的现金	356.43	462.99	622.15	627.25
收到的税费返还	4,509.57	11,099.45	7,130.91	–
收到其他与经营活动有关的现金	95,368.80	267,882.06	482,662.76	606,737.20
经营活动现金流入小计	277,083.01	725,043.21	903,179.87	800,587.48
购买商品、接受劳务支付的现金	323,169.88	1,148,435.57	998,431.03	749,343.63
支付利息、手续费及佣金的现金	6.71	21.76	21.71	36.36
支付给职工以及为职工支付的现金	10,161.22	41,482.64	41,442.82	31,164.45
支付的各项税费	12,690.14	115,852.82	48,200.84	100,892.42
支付其他与经营活动有关的现金	59,797.03	100,367.90	25,714.75	118,289.09
经营活动现金流出小计	405,824.99	1,406,160.69	1,114,199.68	999,725.95
经营活动产生的现金流量净额	–128,741.97	–681,117.48	–211,019.81	–199,138.47
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	3,413.92	61,919.28	88,371.33	107,237.86
取得投资收益收到的现金	–	10,330.29	10,986.93	4,279.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	–	0.21	85.66	55,801.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	219,609.53	95,964.71
收到的其他与投资活动有关的现金	40,131.06	796,729.22	1,017,438.23	699,642.06
投资活动现金流入小计	43,544.98	868,978.99	1,336,491.69	962,925.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,101.52	393,092.87	1,093,692.89	755,162.65
投资支付的现金	70,121.17	551,643.52	254,181.52	206,141.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	120.00	–
支付的其他与投资活动有关的现金	229,099.27	1,352,150.69	10,000.00	5,325.53
投资活动现金流出小计	335,321.96	2,296,887.08	1,357,994.40	966,630.10
投资活动产生的现金流量净额	–291,776.98	–1,427,908.09	–21,502.72	–3,705.08
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	250.00	292,961.75	20,490.00	205.00
取得借款收到的现金	691,773.00	2,685,530.80	863,335.00	762,698.69
收到其他与筹资活动有关的现金	–	57,737.18	500,649.48	301,220.00
筹资活动现金流入小计	692,023.00	3,036,229.73	1,384,474.48	1,064,123.69
偿还债务支付的现金	43,283.09	1,002,010.07	622,509.60	646,046.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,135.95	344,594.99	274,813.24	269,133.18
支付的其他与筹资活动有关的现金	305.86	24,417.29	901.75	11,739.05
筹资活动现金流出小计	119,724.90	1,371,022.34	898,224.60	926,918.97
筹资活动产生的现金流量净额	572,298.10	1,665,207.39	486,249.89	137,204.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.12	–7.95	4,976.58	–
五、现金及现金等价物净增加额	151,779.26	–443,826.13	258,703.94	–65,638.84
加:年初现金及现金等价物余额	1,099,856.11	1,548,276.46	1,262,522.43	1,328,161.27
六、年末现金及现金等价物余额	1,251,635.37	1,104,450.33	1,521,226.38	1,262,522.43

发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位:人民币万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:				
货币资金	752,989.31	576,582.29	995,790.02	635,982.09
应收票据	–	–	–	–
应收账款	–	–	–	–
预付款项	215.99	241.83	22.53	4,506.61
应收保费	–	–	–	–
应收分保准备金	–	–	–	–
应收利息	–	–	–	–
应收股利	–	–	–	–
其他应收款	4,403,755.62	4,169,540.80	4,061,145.51	3,678,880.67
存货	–	–	–	–
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	9.08	39.92	–	49.84
流动资产合计	5,156,970.00	4,746,404.84	5,056,958.05	4,319,419.21
非流动资产:				
可供出售金融资产	–	132,304.17	42,466.67	–
长期应收款	–	–	–	–
其他债权投资	50,333.90	–	–	–
长期股权投资	2,422,843.94	2,417,864.88	1,667,930.75	1,792,116.80
投资性房地产	17,022.81	17,022.81	17,002.86	17,084.03
固定资产净额	769.20	788.89	514.08	329.17
在建工程	79,470.37	70,063.57	9,582.50	9,461.78
无形资产	176,850.41	176,865.51	223,738.97	138,314.37
开发支出	–	–	–	–
长期待摊费用	210.11	229.99	193.41	146.14
递延所得税资产	15.31	15.31	20.29	–
其他非流动资产	819,631.86	819,631.86	817,675.90	844,509.92
非流动资产合计	3,709,118.18	3,634,786.98	2,779,125.43	2,801,962.21
资产总计	8,866,088.18	8,381,191.82	7,836,083.49	7,121,381.41
流动负债:				
短期借款	129,500.00	69,500.00	170,000.00	–
应付票据	–	–	–	–
应付账款	233.91	170.46	–	–
预收款项	13.28	15.78	–	–
应付职工薪酬	587.16	922.77	66.47	21.55
应交税费	13,454.05	13,442.98	36,324.41	90,963.52
应付利息	–	–	–	–
应付股利(应付利润)	–	–	–	–
其他应付款	30,055.73	20,722.70	13,916.20	32,294.26
保险合同准备金	–	–	–	–
一年内到期的非流动负债	185,593.00	179,392.52	146,623.63	639,624.20
其他流动负债	–	–	–	–
流动负债合计	359,437.13	284,167.20	366,930.71	762,903.54
非流动负债:	–	–	–	–
保险合同准备金	–	–	–	–
长期借款	2,739,855.57	2,529,056.05	2,258,948.57	2,135,005.20
应付债券	1,395,846.00	1,395,747.00	709,286.00	200,000.00
长期应付款	217,448.00	221,778.30	951,793.43	701,772.61
专项应付款	–	–	–	–
递延收益	–	–	–	–
递延所得税负债	18.43	18.43	18.43	–
其他非流动负债	–	–	–	–
非流动负债合计	4,353,168.00	4,146,599.78	3,920,046.43	3,036,777.81
负债合计	4,712,605.13	4,430,766.98	4,286,977.14	3,799,681.34
所有者权益:				
实收资本	1,896,290.82	1,896,290.82	1,467,499.64	1,322,070.64
其他权益工具	500,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	1,625,623.65	1,625,623.65	1,625,009.94	1,625,009.94
其他综合收益	55.30	55.30	55.30	73.73
盈余公积	17,343.31	17,343.31	16,858.13	7,454.58
一般风险准备	–	–	–	–
未分配利润	114,169.97	111,111.75	139,683.33	67,091.18
少数股东权益	–	–	–	–
所有者权益合计	4,153,483.05	3,950,424.84	3,549,106.35	3,321,700.07
负债和所有者权益总计	8,866,088.18	8,381,191.82	7,836,083.49	7,121,381.41

发行人最近三年及一期母公司利润表

单位:人民币万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	2,122.78	7,953.95	6,257.31	6,637.47
减:营业成本	276.59	1,276.85	–	1,219.84
税金及附加	118.21	341.59	474.00	754.09
销售费用	–	–	–	–
管理费用	880.13	6,583.85	6,622.54	5,068.10
研发费用	–	–	–	–
财务费用	237.97	952.83	1,190.19	2.75
资产减值损失	–	–	–	–
加:公允价值变动损益	–	19.95	–81.17	–
投资收益	2,412.40	15,295.57	128,527.13	59,706.77
资产处置收益	–	–25.03	–	6,303.35
其他收益	35.95	16.35	–	5.08
二、营业利润	3,058.22	14,105.67	126,416.54	65,607.88
加:营业外收入	–	35.45	10.04	960.00
减:营业外支出	–	–	6.17	5.35
三、利润总额	3,058.22	14,141.11	126,420.41	66,562.53
减:所得税费用	–	9,289.31	32,384.84	15,340.75
四、净利润	3,058.22	4,851.81	94,035.57	51,221.78
五、其他综合收益税后净额	–	–	–	–
六、综合收益总额	3,058.22	4,851.81	94,035.57	51,221.78

发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位:人民币万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018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	–	–	–	–
收到原保险合同保费取得的现金	–	–	–	–
收取利息、手续费及佣金的现金	–	–	–	–
收到的税费返还	4.97	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	2,370.61	11,867.04	52,082.10	743,175.28
经营活动现金流入小计	2,375.58	11,867.04	52,082.10	743,175.28
购买商品、接受劳务支付的现金	–	–	–	–
支付利息、手续费及佣金的现金	–	–	–	–
支付给职工以及为职工支付的现金	869.05	3,366.73	4,021.46	2,881.53
支付的各项税费	289.26	36,671.43	20,032.02	71,318.45
支付其他与经营活动有关的现金	2,907.65	7,612.17	41,092.19	922,483.54
经营活动现金流出小计	4,065.96	47,650.34	65,145.66	996,683.52
经营活动产生的现金流量净额	–1,690.38	–35,783.30	–13,063.56	–253,508.24
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	–	15,200.07	9,995.97	1,614.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	–	48,636.18	105,579.76	55,801.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	219,609.53	95,964.71
收到的其他与投资活动有关的现金	208,838.90	712,323.29	1,028,424.00	602,281.95
投资活动现金流入小计	208,838.90	776,159.54	1,363,609.25	755,662.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,406.80	167,779.19	27,965.28	52,748.53
投资支付的现金	62,566.67	613,707.50	190,855.17	135,880.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	–	–
支付的其他与投资活动有关的现金	395,146.69	1,348,946.05	918,607.91	–
投资活动现金流出小计	467,120.16	2,130,432.73	1,137,428.35	188,628.53
投资活动产生的现金流量净额	–258,281.26	–1,354,273.19	226,180.90	567,033.46
三、筹资活动产生的现金流量	–			
吸收投资所收到的现金	–	292,000.00	20,000.00	–
取得借款收到的现金	481,940.00	1,719,120.00	260,000.00	100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	–	10,000.00	510,460.02	298,000.00
筹资活动现金流入小计	481,940.00	2,021,120.00	790,460.02	398,000.00
偿还债务支付的现金	5,000.00	847,123.63	482,557.20	447,910.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,530.68	201,798.87	165,772.08	188,720.13
支付的其他与筹资活动有关的现金	30.78	1,340.77	416.75	10,306.97
筹资活动现金流出小计	45,561.46	1,050,263.28	648,746.03	646,937.84
筹资活动产生的现金流量净额	436,378.54	970,856.72	141,714.00	–248,937.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.12	–7.95	4,976.58	–
五、现金及现金等价物净增加额	176,407.02	–419,207.73	359,807.92	64,587.38
加:年初现金及现金等价物余额	576,582.29	995,790.02	635,982.09	571,394.71
六、年末现金及现金等价物余额	752,989.31	576,582.29	995,790.02	635,982.09

二、发行人财务状况分析见《2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券募集说明书》

第六条 信用评级

二、发行人信用评级情况

发行人近三年因发行其他债券、债务融资工具等进行公开评级情况如下:

表:发行人近三年历次主体评级情况

评级日期	评级公司	主体信用等级	评级展望
2021–06–09	上海新世纪	AAA	稳定
2021–01–06	上海新世纪	AAA	稳定
2020–09–11	上海新世纪	AAA	稳定
2020–07–30	穆迪公司(MOODYS)	Baa2	稳定
2020–07–24	上海新世纪	AAA	稳定
2020–04–27	上海新世纪	AAA	稳定
2019–12–02	上海新世纪	AAA	稳定
2019–07–18	上海新世纪	AAA	稳定
2019–04–15	穆迪公司(MOODYS)	Baa3	稳定
2018–11–16	上海新世纪	AAA	稳定
2018–08–03	上海新世纪	AAA	稳定

一、评级报告内容概要

(一)评级结论及所代表涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"新世纪")综合评定,发行人主体信用等级为AAA,本期债券的信用等级为AAA。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司主体长期信用等级划分成三等九级,分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示,其中,除AAA级,CCC级(含)以下等级外,每一个信用等级可用"+"、"–"符号进行微调,表示略高或略低于本等级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用等级及本期债券的信用等级为AAA,本级别的含义为偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

(二)评级报告主要观点

主要优势:

区域经济发展前景良好。成都市经济基础雄厚,天成直管区作为天府新区内由成都市直接管辖的区域,能够享有当地政府较大力度的支持。近年来,天成直管区经济保持较快增长,区域发展前景良好,能够为天投集团业务发展提供良好的外部环境。

业务地位突出。天投集团为天成直管区的区域发展投资主体、国有资产管理主体和国有资本运作主体,业务地位突出,能够持续在业务发展、资金注入及资产划拨等方面获得股东的大力支持。

多元化业务格局。目前天投集团已逐步形成了以基础设施代建、园区开发建设与运营、商品销售、金融服务及其他业务共同发展的多元化业务格局,有助于提升公司盈利能力和抗风险能力。

主要关注:

刚性债务偿付与资本性支出压力。目前天投集团已积累较大规模的刚性债务,负债经营程度较高,且随着公司对基础设施代建及园区开发项目的持续推进,未来公司项目计划投资规模仍大,面临较大的资本性支出压力。

往来款回款风险。天投集团与股东天成管委会财金局等之间存在较大规模的资金往来,往来款的回收情况易对公司资金周转能力产生影响。

房地产市场波动风险。天投集团园区板块业绩易受当地经济发展及房地产市场景气度波动影响。

(三)跟踪评级安排

上海新世纪将密切关注成都天府新区投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息,如发现成都天府新区投资集团有限公司出现重大变化,或发现存在或出现可能对成都天府新区投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时,新世纪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。

三、发行人资信状况

截至2020年末,公司合并口径金融机构授信额度为959.55亿元,其中未使用金融机构授信额度为209.87亿元,授信额度充足,可以通过金融机构借款和资本市场融资偿还存量债务。

发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%,不存在逾期而未偿还的债务。

四、已发行债券

截至本募集说明书签署日,发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为140.00亿元,境外债券余额为3.00亿美元。

表:发行人尚未兑付的债券情况

单位:亿元、亿美元、%、年

项目	起始日期	当前余额	利率	期限
18天府投资MTN001	2018–09–04	10.00	4.75	3
18天府投资MTN002	2018–11–28	10.00	4.57	5
19天投01	2019–03–27	12.50	4.50	3
美元债	2019–05–07	3.00	4.65	5
19天投02	2019–10–28	17.50	4.00	3
20天投01	2020–04–10	10.00	3.30	3
20天投债01	2020–05–28	20.00	3.68	5+5
20天投03	2020–08–24	20.00	3.99	3
20天投Y1	2020–09–23	10.00	4.70	3+N
20天投04	2020–12–07	20.00	4.43	3
21天投可续期01	2021–03–16	10.00	4.79	3+N
21天投Y2	2021–04–14	10.00	4.43	3+N

2020年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券(简称"20天投债01")于2020年5月26日发行,募集资金20亿元,其中2.5亿元用于独角兽岛启动区项目,3.5亿元用于天府海创园项目,14亿元用于补充营运资金。截至2020年12月31日,发行人2020年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券募集资金已按照约定使用,符合《2020年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券募集说明书》约定。

2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司可续期公司债券(简称"21天投可续期01")于2021年3月10日发行,募集资金10亿元,其中4.5亿元用于川港设计创意产业园项目,4.5亿元用于天府海创园(2号地块)、(3号地块),1亿元用于补充营运资金。截至本募集说明书签署日,发行人2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司可续期公司债券募集资金按照约定使用,符合《2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司可续期公司债券募集说明书》约定。

第七条 担保情况

本期债券无担保。

第八条 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。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更,本章提及的税务事项将按变更后的法律、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纳税建议和投资者的纳税依据,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,投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问,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、本期债券所缴纳的税项

(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日起全国范围全面实施营业税改增值税,现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税,由国家税务局负责征收,投资人应按相关规则缴纳增值税。

(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实施条例》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。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易,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、赠与或继承公司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。

第九条 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

发行人将安排专门人员负责信息披露事务,发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,严格按照《证券法》、《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》等文件的相关规定,通过中央国债登记公司和上海证券交易所网站向全国银行间债券市场和上海证券交易所市场披露有关信息,并且披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《公司信用类债券信息披露管理办法》要求。

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、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;
2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构;
3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
5、企业控股股东或者实际控制人变更;
6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;
7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
9、企业股权、经营权涉及被委托管理;
10、企业丧失对重要子公司的实际控制权;
11、债券担保情况发生变更,或者债券信用评级发生变化;
12、企业转移债券清偿义务;
13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十,或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组;
15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;
16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;
17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
19、企业分配股利,作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;
20、企业涉及需要说明的市场传闻;
21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项;
22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的,企业也将及时履行信息披露义务。

三、本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次,每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券的付息日为每年的6月28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)。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理;上市债券利息的支付通过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收由投资者自行承担。

(二)本金的兑付

1、本期债券的兑付日为2031年6月28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);若在投资者回售选择权行权年度末,发行人选择将回售部分债券进行注销的,则该部分债券的兑付日即行权年度的6月28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);

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理;本期债券本金的兑付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。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、在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0–300个基点(含本数)。

2、发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告。

3、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,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;或选择继续持有本期债券。

4、投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整。

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,同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后,即视为投资者已经行使回售选择权,不得撤销。

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、发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付,并公告兑付数额。

8、本期债券未注销部分的票面利率,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。

第十条 投资者保护机制

一、违约事件情形

以下任一事件均构成发行人本期债券项下的违约事件:

(一)在本期债券到期或回购时,发行人未能偿付到期应付本金和/或利息;

(二)发行人不履行或违反本募集说明书项下的任何承诺或义务(第(一)项所述违约情形除外)且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响,在经债权代理人书面通知,或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知,该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正;

(三)发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响,或出售其重大资产、放弃重要债权或偿还其他大额债务等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响;

(四)在债券存续期间内,发行人发生解散、注销、吊销、停业、破产、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序;

(五)任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决,或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令,或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法;

(六)在债券存续期间,发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

二、持有人会议规则及债权代理协议

为了切实保护本次债券投资人的合法权益,本次债券发行人聘请中信建投证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人,双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券债权代理协议》(以下简称"债权代理协议")并制定《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》(以下简称"债券持有人会议规则"),并与监管银行签订了《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券专项账户三方监管协议》,接受其对募集资金使用情况的监督。

凡认购、购买或以其他合法方式取得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》、《募集资金账户和偿债资金专户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

第十一条 发行有关机构

一、发行人:成都天府新区投资集团有限公司
住所:中国(四川)自由贸易试验区成都市天府新区湖畔路北段269号　法定代表人:钟红卫　联系人:冯静之、李晨
联系地址:成都市天府新区菁蓉中心B区3号楼
联系电话:028–62037191　传真:028–62037191　邮政编码:610213

二、承销团:

(一)牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人:中信建投证券股份有限公司
住所:北京市朝阳区安立路66号4号楼　法定代表人:王常青　联系人:谢常刚、刘国平、黄泽轩
联系地址:北京东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层
联系电话:010–86451350　传真:010–65608445　邮政编码:100010

(二)联席主承销商:国泰君安证券股份有限公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区商城路618号　法定代表人:贺青　联系人:李璐、刘润田、陈赤扬、任立志
联系地址:上海市静安区新闸路669号博华广场33层
联系电话:021–38677258、010–59312806、021–38032644　传真:021–38670666　邮编:200120

(三)联席主承销商:广发证券股份有限公司
住所:广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室　法定代表人:孙树明　联系人:高加宽、蔡卓炯、郑日诚
联系地址:广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦43楼
联系电话:020–66338888　传真:020–87554536　邮政编码:510630

三、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33号通泰大厦　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3楼　负责人:聂燕　经办人: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3楼
联系电话:021–38874800　传真:021–58754185　邮编:200120

四、交易所流通场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号　法定代表人:黄红元　联系人:孙治山
联系地址:上海市浦东南路528号
电话:021–68809228　传真:021–68802819　邮政编码:200120

五、审计机构:

(一)立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C座十层　执行事务合伙人:李金才　联系人:李春玉、黄小丁
联系地址:成都市成华区府青路二段25号1栋1406号
联系电话:028–62399713　传真:028–62399713　邮政编码:610057

(二)四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:泸州市江阳中路28号楼3单元2号　执行事务合伙人:李武林　联系人:何均、李敏
联系地址:成都市洗面桥路18号金茂礼都南28F
联系电话:028–85597754　传真:028–85592480　邮政编码:610041

六、信用评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所:上海市汉口路398号华盛大厦14F　法定代表人:朱荣恩　联系人:陈威宇
联系地址:上海市汉口路398号华盛大厦14F
联系电话:021–63501349　传真:021–63500872　邮政编码:200001

七、发行人律师:国浩律师(成都)事务所　负责人:石波　联系人:张翔宇
地址:成都市高新区天府二街269号无国界商务中心26号楼9层
联系电话:028–86119970　传真:028–86119970　邮政编码:610041

八、账户及资金监管人:

(一)中国工商银行股份有限公司成都春熙支行
营业场所:成都市提督街50号　负责人:张岚　联系人:李承容
联系地址:成都市提督街50号中国工商银行提督街支行3楼　联系电话:028–86616723　邮政编码:610000

(二)中信银行股份有限公司成都分行
营业场所:成都市天府大道北段1480号拉德方斯大厦东楼　负责人:沈强　联系人:董鹏
联系地址:成都市天府大道北段1480号拉德方斯大厦东楼14楼资产托管部
联系电话:028–65338796　传真:028–65338639　邮政编码:610042

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十二条 备查文件

一、文件清单

(一)国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件;
(二)《2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券募集说明书》;
(三)发行人2018年至2020年度经审计的财务报告;
(四)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(六)国浩律师(成都)事务所出具的法律意见书;
(七)《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券债权代理协议》;
(八)《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
(九)《2018年成都天府新区投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

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或互联网网址查阅上述备查文件:

1、发行人:成都天府新区投资集团有限公司
联系地址:成都市天府新区天府大道南段288号
联系人:冯静之、李晨　联系电话:028–62037191　传真:028–62037191

2、主承销商:中信建投证券股份有限公司
联系地址:北京东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层　联系人:刘国平、黄泽轩
联系电话:010–85130665、010–86451350　传真:010–65608445　邮政编码:100010

(二)此外,投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会　http://cjs.ndrc.gov.cn
2、中国债券信息网　http://www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。