2021年成都东方广益投资有限公司公司债券(第三期)募集说明书摘要

发 行 人：成都东方广益投资有限公司
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)

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网和中国货币网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对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。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、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，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人全体董事、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。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

二、主承销商勤勉尽责声明

本期债券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，履行了勤勉尽职的义务。

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》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委为关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《企业债券管理条例》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，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、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。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、律师声明

北京中银律师事务所及经办律师保证由律师事务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北京中银律师事务所审阅，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。

五、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〕312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，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

投资者认购或持有本期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。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及债券市场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

二、在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。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。

三、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间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

四、本期债券的募投项目为智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）和龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，总投资额分别为6.65亿元和7.28亿元。本次债券共募集资金3亿元，其中1.5亿元用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），1.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目。本期债券募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

五、本期债券的募投项目中智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）的总投资额为66,513.12万元。本次债券拟募集资金不超过13亿元人民币（其中本期债券募集资金3亿元）。本期债券募集资金总额中1.5亿元用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），1.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目。由于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）项目为精装标准化厂房，配备有压缩空气系统、氮气系统、排废气系统、净化车间系统等高等级装备设施，适合5g通信、人工智能、电子信息、无人系统、新材料等相关产业，故根据四川睿达通工程造价咨询有限公司为本项目出具的《可行性研究报告》评估，充分考虑未来市场影响及项目周边同类型产品竞争影响，本项目精装标准化厂房评估价格为6,800元/m²。该价格周边区域高于普通厂房出租均价，由于本募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

六、截至2021年6月末，发行人对外担保余额20,000.00万元，占发行人2021年6月末净资产的比例为2.10%。对外担保主要被担保方为成华区其他城建类企业，包括成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司、成都鑫华农业有限公司和成都成华国资经营投资有限公司。

未来若被担保人经营情况恶化，出现无力偿付情况，公司需按约定履行相应的担保责任，进而对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

七、虽然发行人资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力相对较弱的存货占比很大。截至2020年末，发行人存货占总资产的比重为64.07%，存货主要由拟开发土地、土地整理及配套基础设施建设成本及安置房建设成本构成。除存货外，其他非流动资产为总资产的第二大构成项目，在2020年末占总资产的比重为14.20%，主要为发行人对区属其他国有企业的借款，对企业形成较大的资金占用。截至2021年6月末，发行人存货占总资产的比重为61.66%，存货主要由拟开发土地、土地整理及配套基础设施建设成本及安置房建设成本构成。除存货外，其他非流动资产为总资产的第二大构成项目，在2021年6月末占总资产的比重为13.57%，主要为发行人对区属其他国有企业的借款，对企业形成较大的资金占用。整体来看，公司资产中存货占比很高且其他非流动资产存在较大的往来占款，公司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。

八、2018年至2020年末，发行人总负债分别为917,364.06万元、1,017,071.36万元和1,141,004.38万元，负债增长较快，全部有息债务占负债总额的比重较高。截至2020年末，公司有息债务合计达86.61亿元，占总负债的75.90%，比重很高。从期限结构来看，一年内到期的非流动负债余额为19.09亿元，占有息负债总额的22.05%；应付债券余额为29.41亿元，占有息负债总额的33.96%，其到期时间集中在2021-2023年之间。截至2021年6月末，公司有息债务合计达99.26亿元，占总负债的77.38%，比重很高。从期限结构来看，一年内到期的非流动负债余额为18.23亿元，占有息负债总额的18.36%；应付债券余额为40.37亿元，占有息负债总额的40.67%，其到期时间集中在2021-2023年之间。公司中短期偿债压力较大。公司中短期偿债压力较大。随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能继续增长，从而可能对本公司再融资能力、再融资成本产生负面影响。

九、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年成都东方广益投资有限公司公司债券（第三期）（简称“21东方广益03”）。

（二）发行规模：本次债券发行总额为人民币13亿元，分期发行。本期债券计划发行额为人民币3亿元（RMB600,000,000.00）。

（三）债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）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，单利按年计息，不计复利。前5年的票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券发行公告日前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（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前五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，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两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。

（五）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五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票面利率以及调整幅度的公告。

（七）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以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，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（八）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，则视为继续持有债券并接受上述调整。

（九）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）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）；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）。

（十一）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

（十二）债券担保：本期债券无担保。

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：指成都东方广益投资有限公司。
成华区政府、区政府：指成都市成华区人民政府。
管委会：指成都市龙潭新经济产业功能区管理委员会（原名：成都市龙潭总部经济城管委会）。
本期债券：指计划发行规模为人民币3亿元的2021年成都东方广益投资有限公司公司债券（第三期）。
本次债券：指计划发行规模不超过人民币13亿元的2021年成都东方广益投资有限公司公司债券。
本次发行：指本期债券的发行。
国家发改委、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。
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年成都东方广益投资有限公司公司债券承销团协议》。
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。
募集资金监管银行：指发行人为本期债券募集资金账户设定的监管银行，成都农村商业银行股份有限公司成华支行
偿债资金监管银行：指发行人为本期债券偿债账户设定的监管银行，成都银行股份有限公司成华支行
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年成都东方广益投资有限公司公司债券（第三期）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年成都东方广益投资有限公司公司债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
《募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。
《偿债资金专户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。
《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。
《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审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《成都东方广益投资有限公司章程》。
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。

第一条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额支付本金或利息，主承销商不承担兑付本息义务及任何连带责任。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债券市场供求关系的变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，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上海证券交易所或其他主管部门批准的上市、交易流通，如上市、交易流通申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，这会在一定程度上为投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。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。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，预期未来收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人已签署监管协议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所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，保障本期债券按时足额还本付息。此外，发行人还制定了切实可行的偿债计划，设置了有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，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个月内向经批准的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间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，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制定积极的应对措施，严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债基金；保证偿债基金账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

（五）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投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，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，发行人聘请监管银行作为本期债券募集资金的监管人，并与资金监管人分别签署了《募集资金账户监管协议》与《偿债资金专户监管协议》，委托监管人对募集资金使用专户和偿债资金账户进行监管。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。

（六）募投资金投资项目可能存在的风险与对策

风险：本期债券的募投项目为智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）和龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，总投资额分别为6.65亿元和7.28亿元。本次债券共募集资金13亿元，其中4.5亿元用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），4.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目，约4亿元用于补充发行人营运资金。本期债券募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

对策：发行人对本期债券募投项目的盈利能力均做了充分论证，上述募投项目的收益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，项目经济效益良好。且在债券存续期满后，智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）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。

（七）募投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中智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）的总投资额为66,513.12万元。本次债券拟募集资金不超过13亿元人民币（其中本期债券募集资金3亿元）。本期债券募集资金总额中的1.5亿元用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），1.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目。由于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）项目为精装标准化厂房，配备有压缩空气系统、氮气系统、排废气系统、净化车间系统等高等级装备设施，适合5g通信、人工智能、电子信息、无人系统、新材料等相关产业，故根据四川睿达通工程造价咨询有限公司为本项目出具的《可行性研究报告》评估，充分考虑未来市场影响及项目周边同类型产品竞争影响，本项目精装标准化厂房评估价格为6,800元/m²。该价格周边区域高于普通厂房出租均价，由于本募投项目投资金额较大，一旦上述募投项目盈利能力未达预期，将对发行人的经营能力和偿债能力造成影响。

对策：发行人对本期债券募投项目的盈利能力做了充分论证，上述募投项目的收益测算是与募投项目本身的所在地及设施配备相适应的。本项目建成后拟租售给符合成华区及龙潭新经济产业功能区产业导向的高端制造类企业。截至2020年末，发行人已就项目入园事宜与多家意向机构进行沟通。其中发行人正与深圳华灏机电有限公司，中兴网信公司、高盛达控股（惠州）有限公司等意向机构进行密切接触，发行人将择优选择入园机构，确保项目收益的持续稳定实现。

二、与发行人有关的风险及对策

（一）内部管理风险与对策

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，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

对策：公司在未来的生产经营中不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管理风险。安全生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高工程质量，并且科学制定应急预案，认真落实有关措施。财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投放，不断提高资金使用效率，强化审核效能监察工作，以有效控制财务活动风险。

（二）对外担保相关的风险及对策

风险：截至2020年12月31日，发行人对外担保总金额为141,819.00万元，占2020年12月31日所有者权益余额比重为15.13%。对外担保主要被担保方为成华区其他城建类企业，包括成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司、成都鑫华农业有限公司和成都成华国资经营投资有限公司。截至2021年6月末，发行人对外担保余额20,000.00万元，占发行人2021年6月末净资产的比例为2.10%，对外担保主要被担保方为成华区其他城建类企业成都鑫华农业有限公司。

未来若被担保人经营情况恶化，出现无力偿付情况，公司需按约定履行相应的担保责任，进而对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

对策：发行人建立了《对外担保管理制度》，制定了对外担保申请细则和实施流程，确定了对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，发行人对外担保的内部控制遵循合法、审慎、合理、安全的原则，严格控制担保风险。此外，公司在对外担保过程中，定期对被担保人的财务状况、营运状况、行业前景和信誉情况进行调查，对其偿债能力进行动态分析，以及防范风险。公司未来还将继续完善企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身权益。

（三）资产流动性风险及对策

风险：虽然发行人资产以流动资产为主，但流动资产中变现能力相对较弱的存货占比很大。截至2020年末，发行人存货占总资产的比重为64.07%，存货主要由拟开发土地、土地整理及配套基础设施建设成本及安置房建设成本构成。除存货外，其他非流动资产为总资产的第二大构成项目，在2020年末占总资产的比重为14.20%，主要为发行人对区属其他国有企业的借款，对企业形成较大的资金占用。截至2021年6月末，发行人存货占总资产的比重为61.66%，存货主要由拟开发土地、土地整理及配套基础设施建设成本及安置房建设成本构成。除存货外，其他非流动资产为总资产的第二大构成项目，在2021年6月末占总资产的比重为13.57%，主要为发行人对区属其他国有企业的借款，对企业形成较大的资金占用。整体来看，公司资产中存货占比很高且其他非流动资产存在较大的往来占款，公司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：发行人资产构成中的存货大都为其从事政府代建项目而形成，发行人一直以来均得到成都市成华区政府的大力支持，同时与多家商业银行保持长期良好的合作关系，这将大大减少发行人需要将资产进行变现的可能性，发行人资产流动性风险将得到有力保障。同时发行人建立了对外借款审批流程，对对外借款金额和期限进行管理，关注借款人的经营状况和偿债能力，实现对企业资金的有效利用。

（四）持续投融资风险及对策

风险：发行人所从事的土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设为资本密集型行业，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。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：发行人与成都市成华区人民政府一直保持良好的关系，得到区级政府的大力支持。此外，发行人保持着良好的资信记录，并得到多家商业银行的贷款授信，保证了发行人具有持续的债务融资能力。

（五）负债规模增长较快且有息负债占比较高的风险及对策

风险：2018年至2020年末及2021年6月末，发行人总负债分别为917,364.06万元、1,017,071.36万元、1,141,004.38万元和1,282,707.34万元，负债增长较快，全部有息债务占负债总额的比重较高。截至2020年末，公司有息债务合计达86.61亿元，占总负债的75.90%，比重很高。从期限结构来看，一年内到期的非流动负债余额为19.09亿元，占有息负债总额的22.05%；应付债券余额为29.41亿元，占有息负债总额的33.96%，其到期时间集中在2021-2023年之间。截至2021年6月末，公司有息债务合计达99.26亿元，占总负债的77.38%，比重很高。从期限结构来看，一年内到期的非流动负债余额为18.23亿元，占有息负债总额的18.36%；应付债券余额为40.37亿元，占有息负债总额的40.67%，其到期时间集中在2021-2023年之间。公司中短期偿债压力较大。随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能继续增长，从而可能对本公司再融资能力、再融资成本产生负面影响。

对策：发行人债务规模的扩大一方面是因为土地整理、基础设施建设、安置房建设等任务不断增加的需要；另一方面是有效利用财务杠杆，扩大经营成果的要求。债务资金的运用对发行人业务发展起到了积极的作用，有效推动了发行人项目建设，具有稳定的偿还基础。发行人债务规模相对于发行人资产规模而言，仍处于较为合理的水平。发行人具有一定的负债管理水平，充分利用资本市场拓宽融资渠道，同时将融资规模严格控制在与经营业务相匹配的合理水平，降低财务风险。

（六）业务持续性风险及对策

风险：截至2020年末与2021年6月末，发行人的存量代建项目规模较大，但随着主要在建的土地整理项目、基础设施建设项目以及安置房建设项目在未来三年逐渐完工进入结算，发行人的存量项目规模将不断减小。若发行人在这期间仍无新增建设项目或者只有少量新增建设项目，可能会面临业务不具有持续性风险，从而影响其主营业务收入规模，对偿债能力造成一定的不利影响。

对策：发行人是成华区重要的基础设施项目、土地整理项目和安置房项目建设主体。一方面，发行人存量代建项目和安置房储备项目较多，未来一定期间工程项目收入和安置房工程项目建设项目收入具有保障。另一方面，在此基础上，发行人未来将紧紧跟随成华区政府的建设部署，把握住成华区、龙潭新经济产业功能区经济建设快速发展的机遇，继续加大对成华区土地整理、基础设施建设及安置房工程项目建设的投入和运营，积极争取建设项目，增强公司盈利能力，不断巩固和加强自身的业务能力和竞争优势。

（七）项目建设风险及对策

风险：发行人承建的工程建设项目主要为基础设施建设、土地整理和安置房工程项目建设等，项目建设周期较长。在项目建设期间可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

对策：本次募集资金投资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，同时还得到区政府的高度支持，项目整体建设风险在可控制的范围内。此外，发行人具有完善的项目管理和财务管理经验，项目的建设坚持精心组织、精心设计、精心实施、精心管理的原则，建设过程中，严格按照国家建设程序办理，实行工程质量领导负责制、项目法人责任制度、招标投标制度、合同管理制度、工程监理制度和竣工验收制度。通过完善运行机制、层层落实责任、分步组织实施、理顺管理渠道，以确保项目的顺利实施和工程质量。

（八）报告期内利息保障倍数较低的风险及对策

风险：2018年末至2020年末及2021年6月末，发行人EBITDA利息倍数分别为0.78、0.68、0.70和0.58，EBITDA对债务本息的覆盖能力较弱，如发行人EBITDA不能得到改善，可能会导致发行人面临较高的财务风险。

对策：发行人报告期内EBITDA较低主要系随着发行人基础设施代建、土地整理及安置房建设大部分业务均处于前期投入阶段，项目的不断推进导致发行人债务规模持续增长，导致利息支出较大。随着发行人各业务陆续完工结算和回款，发行人利息保障倍数将会得到改善。

（九）报告期内经营性现金流净额波动较大的风险及对策

风险：2018-2020年及2021年1-6月，发行人经营活动现金流量净额分别为228.13万元、-141,281.66万元、-62,681.41万元和-35,378.05万元。报告期内发行人经营性现金流净额波动较大。发行人经营活动现金流入主要为委托方支付的基础设施及土地整理委托代建款、安置房购买款、往来款和财政补贴；经营活动现金流出主要为支付的基础设施建设、土地整理及安置房建设成本和往来款等。2018年，由于公司收到成都市跃华房屋经营开发有限公司预付安置房购房款，当期经营活动净现金流由负转正。2019年，由于公司已于2018年收到预付安置房购房款，因此当期只有土地整理和配套基础设施建设业务产生经营现金流入，而公司项目建设仍在持续推进，使得当期经营活动产生的现金流量净额为-141,281.66万元。整体来看，报告期内公司现金净流量主要呈流出状态。主要是由于公司承担的土地整理、基础设施建设和安置房建设业务先期投入较大、工期较长，部分项目尚未进入结算期，而公司通过自有资金、银行贷款等方式先行向建设方支付项目工程款，因此现金流出规模较大而经营性现金流入规模较小，致使整体经营活动产生的现金流量净额为负。如果未来发行人不能实现稳定的经营性现金流入，或经营性现金流持续为负，可能使其面临经营活动现金流不足的情况，从而对公司日常生产经营造成不利影响。

对策：发行人根据资金情况合理安排项目投资建设进度，并加强应收账款回收管理；随着发行人代建业务的逐步结算，发行人经营性现金流将逐步得到改善。同时，发行人通过自建项目的运营及其他业务的开展进一步开拓市场化业务，多元化公司收入来源，确保公司经营性现金流能够正常保障公司业务的开展。

三、与行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

风险：发行人主要从事的土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设业务的投资规模会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。

（二）产业政策风险及对策

风险：发行人主要从事土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设等业务，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。在本期债券存续期内，如果国家宏观调控政策、土地政策、产业政策、货币政策及当地政府财政税收政策发生变动，存在发行人的经营业务减少、盈利能力下降和现金流量减少的可能性。

对策：发行人在现有的政策条件下，在努力提升公司可持续发展能力的同时，针对未来政策变动风险，与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动对发行人经营和盈利造成的不利影响。

第二条 发行条款

本期债券为实名制记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

（一）发行人：成都东方广益投资有限公司。

（二）债券名称及接受注册通知书文号：2021年成都东方广益投资有限公司公司债券（第三期）（简称“21东方广益03”），发改企业债券（2020）312号。

（三）发行总额：本次债券发行总额为人民币13亿元，分期发行。本期债券计划发行额为3亿元（RMB600,000,000.00）。

（四）债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（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。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。前5年的票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为本期债券发行公告日前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（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前五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，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两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。

（六）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点（含本数）。

（七）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五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票面利率以及调整幅度的公告。

（八）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以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，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）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，则视为继续持有债券并接受上述调整。

（十）发行价格：按债券面值发行。

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

（十二）发行方式：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。

（十三）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）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十四）发行期限：本期债券的发行期限为五个工作日，自发行首日至2021年12月10日。

（十五）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年12月3日。

（十六）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年12月6日。

（十七）起息日：本期债券存续期限内每年的12月9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12月9日至2028年12月8日；如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12月9日至2026年12月8日。

（十九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

（二十）付息日：本期债券存续期内每年的12月9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）。

（二十一）兑付日：本期债券的兑付日为2028年12月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年12月9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）。

（二十二）本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

（二十三）认购与托管：实名制记账式企业债券，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。

（二十四）承销方式：承销团余额包销。

（二十五）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、华英证券有限责任公司。

（二十六）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

（二十七）债券担保：本期债券无担保。

（二十八）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。

（二十九）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。

二、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）312号文件注册公开发行。

本期债券经成都东方广益投资有限公司2020年5月10日董事会审议通过，并于2020年6月8日取得了原唯一股东及实际控制人成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局出具的《股东决议》。

三、发行安排

（一）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。

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。

二、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结算有限责任公司的《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；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指定的发行网点联系，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。

（二）上市流通安排

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。

四、债券本息兑付办法

（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2028年每年的12月9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12月9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12月9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）偿还回售部分全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，本期债券在2028年12月9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。兑付款项自兑付日起不另计利息。

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2年保持不变。

2、发行人将于本期债券第5个计息年度的付息日前的第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的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分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，须在投资者回售登记期内按照本期债券回售实施办法进行登记，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。

第三条 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。

第四条 募集资金用途

本次债券批文项下共拟募集资金总额不超过13亿元人民币（其中本期债券募集资金3亿元）。

本期债券募集资金3亿元，其中1.5亿元用于智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期），1.5亿元用于龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目。本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。若本期债券募集资金违规新增地方政府隐性债务，发行人对未使用的募集资金中止拨款，投资者可将有关情况报告相关监管机构

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。本次债券募集资金用于补充营运资金部分，可以充实资金储备，也可以有效地应对付息兑付的压力。

本次债券募集资金用途情况表

单位：亿元

资金用途	项目业主	建设状态	总投资额	已投资额	品种一，川发展担保	品种二（信用发行）	总计使用募集资金	募集资金占项目总投比例
智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）	成都东方广益投资有限公司	在建	6.65	3.89	3.00	1.50	4.5	67.67%
龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目	成都东方广益投资有限公司	在建	7.28	2.86	3.00	1.50	4.5	61.81%
补充营运资金	–	–	–	–	4.00		4	–
合计			13.93		10.00	3.00	13	

本期债券募集资金用途情况表

单位：亿元

资金用途	项目业主	建设状态	总投资额	已投资额	本期募集资金使用金额	募集资金占项目总投比例
智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）	成都东方广益投资有限公司	在建	6.65	3.89	1.50	67.67%
龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目	成都东方广益投资有限公司	在建	7.28	2.86	1.50	61.81%
补充营运资金	–	–	–			–
合计			13.93		3.00	

智慧海派成都标准化厂房工程项目（一期）资本金为2.00亿元，占项目总投资的30%，其余资金通过融资方式解决，其中4.50亿元拟通过发行本次债券落实；龙潭工业区拆迁安置房五期建设项目资本金为2.18亿元，占项目总投资的30%，其余资金通过融资方式解决，其中4.50亿元拟通过发行本次债券落实。

发行人承诺，发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

第五条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：成都东方广益投资有限公司
成立日期：2003年8月18日
住所：成都市成华区东三环路二段龙潭工业园
法定代表人：晏永康
注册资本：人民币7.18亿元
公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：基础设施项目投资和对外实业投资、投资咨询服务、资产管理、创业投资（以上范围不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；土地整理；房地产开发经营；物业管理；绿化养护；公路工程。（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）。

成都东方广益投资有限公司（以下简称“发行人”、“东方广益”或“公司”）成立于2003年8月18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”），截至目前公司注册资本7.18亿元。发行人是成都市成华区重要的城市基础设施项目建设运营和投融资主体，且是成都市成华区内唯一负责龙潭新经济产业功能区（原名：龙潭总部经济城）范围内土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设的主体，除此之外，还从事少量的自有物业出租业务、劳务派遣和餐饮业务。其中，土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设是公司的主要收入来源。

截至2020年末，发行人经审计的资产总额为207.81亿元，负债总额为114.10亿元，所有者权益为93.71亿元，资产负债率为54.91%。2020年度，发行人实现营业收入7.74亿元，净利润2.31亿元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

成都东方广益投资有限公司（以下简称“发行人”、“东方广益”或“公司”）系由成都东通燃气实业发展有限公司和成都市东信投资担保有限责任公司于2003年8月18日出资组建的有限责任公司，注册资本2,000万元，其中：成都市东信投资担保有限责任公司以现金出资1,900万元，占95%；成都东通燃气实业发展有限公司以现金出资100万元，占5%。经四川省成都市成华区工商行政管理局核准登记，成立时企业法人营业执照号：5101081802954。2003年8月13日，四川华泰会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验，并出具了川华泰会验字[2003]第8-81号《验资报告》。

（二）发行人设立以来历次注册资本变化和股东变更情况

1、2006年5月，注册资本增至人民币10,000万元

2006年4月20日，经东方广益股东会决议，同意将注册资本由2,000万元增加至10,000万元，其中成都市东信投资担保有限责任公司以货币认缴8,000万元。2006年5月8日，四川同信会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验，并出具了《验资报告》（川同信会验（2006）第4-13号）。本次缴纳出资后，公司注册资本增加为10,000万元。

2、2009年4月，注册资本增至人民币15,000万元

2009年3月26日，经东方广益股东会决议，同意将注册资本由10,000万元增加至15,000万元，其中成都成华投资担保有限责任公司（原“成都市东信投资担保有限责任公司”）以货币认缴5,000万元。该出资经四川嘉汇会计师事务所有限公司审验并出具川嘉会（2009）验字第081号验资报告，上述增资均已到位。

3、2009年6月，股权转让

2009年6月2日，公司股东会决议同意成都东通燃气实业发展有限公司将其持有的0.67%股权全部转让给成都成华投资担保有限责任公司，后者成为公司唯一股东。

4、2013年11月，股东变更

2013年11月27日，成都市成华区国有资产监督管理办公室出具了《成都市成华区国有资产监督管理办公室关于无偿划转成都东方广益投资有限公司股权的通知》，将成都成华担保有限责任公司所持有的公司100.00%股权无偿划拨给成华区国有资产监督管理办公室。2013年11月28日，成都成华投资担保有限责任公司与成都市成华区国有资产监督管理办公室签订《国有资产无偿转让协议》，成都成华投资担保有限责任公司将其持有的东方广益15,000.00万元股权转让给成都市成华区国有资产监督管理办公室。

5、2015年7月，更名

2015年7月22日，成华区国有资产监督管理办公室更名为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

6、2016年11月，注册资本增至35,000万元

2016年11月14日，公司股东成都市成华区国有资产监督管理和金融工作办公室增资20,000.00万元，公司注册资本增至35,000万元。

7、2017年11月，注册资本增至65,000万元

2017年11月，公司股东成都市成华区国有资产监督管理和金融工作办公室增资30,000.00万元，注册资本由35,000万元增加至65,000万元。根据成华编委（2017）16号文件，股东名称更名为成都市成华区金融和国资工作办公室。2019年3月，根据成华委办发（2019）41号文，股东名称更名为目前的成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

8、2021年3月11日，注册资本增至71,800.10万元

2021年3月，公司股东成都市成华区国有资产监督管理和金融工作办公室增资6,800.10万元，公司资本增至71,800.10万元。

9、2021年6月，根据成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局《成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局关于明确区属国有企业管理关系的通知》（成华国资金融（103）号）及《成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局关于无偿划转区属国有企业产权的通知》（成华国资金融（104）号），成华区国有资产监督管理和金融工作局对成都市成华发展集团有限责任公司履行出资人职责，并将其持有的成都东方广益投资有限公司100%股权转让至成都市成华发展集团有限责任公司持有，由成都市成华发展集团有限责任公司履行出资人职责。

股权划转后，公司控股股东变更为成都市成华发展集团有限责任公司。公司实际控制人仍为成华区国有资产监督管理和金融工作局。

截至本期债券募集说明书签署日，东方广益注册资本7.18亿元，实收资本7.18亿元，控股股东为成都市成华发展集团有限责任公司，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。

（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

截至本期债券募集说明书出具日，发行人股东情况如下：

股东名称	股东出资额（万元）	出资比例
成都市成华发展集团有限责任公司	71,800.10	100.00%
合计	71,800.10	100.00%

发行人的控股股东为成都市成华发展集团有限责任公司，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。

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%
成都市成华发展集团有限责任公司
↓ 100%
成都东方广益投资有限公司

截至本期债券募集说明书出具日，发行人控股股东所持发行人股权不存在质押、冻结或其他权属争议。

四、公司治理和组织结构

（一）公司章程简介

《成都东方广益投资有限公司章程》明确发行人是由成都市成华区人民政府授权成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局按照《公司法》和其它相关法律的规定，投资组建的国有独资公司。发行人具有独立的法人资格，依法享有由出资人投资形成的全部法人财产权。

章程明确了出资人享有批准公司合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券的权利；决定公司经营方针和投资计划等重大事项决定权，以及指定董事长、监事会主席，委派非职工代表担任的公司监事会成员等人事权。

章程明确了董事会的构成，董事会的职权，明确了董事会组成及召集制度。

章程明确了公司设立监事会，明确了监事会对财务、人事等的监督权。

章程明确发行人实行董事会领导下的总经理负责制，总经理对董事会负责，行使主持公司经营管理工作各项职权。

章程对发行人子公司管理、财务、会计、审计制度等做了明确规定。

（二）公司治理情况

发行人是按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律规定组建的国有公司，实行决策层和执行层分离的原则，具备完善的法人治理结构和治理制度。公司不设股东会，由成都市成华发展集团有限责任公司行使出资人职责；公司设立董事会、监事会和总经理。

1、出资人情况

公司不设股东大会，成都市成华发展集团有限责任公司作为出资人履行对公司监督管理职责，行使以下权利：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（8）对发行公司债券作出决定；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

上述内容，除第（7）项、第（8）项和第（9）项外，成都市成华发展集团有限责任公司可以授权公司董事会行使职权，决定公司的重大事项。

2、董事会及其运行情况

根据《东方广益投资有限公司章程》的规定，公司设董事会，成员为3人，由成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局委派。其中，职工代表由职工大会选举产生。董事任期为3年，任期届满可连任。按照公司章程，董事会应设董事长1名，由成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局从董事会成员中指定。

董事会行使以下职权：（1）制订公司的经营计划和投资方案；（2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（4）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（5）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（6）决定公司内部管理机构的设置；（7）决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项；根据经理的提名，决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（8）制定公司的基本管理制度；（9）出资人授予的其他职权。

3、监事会及其运行情况

根据《东方广益投资有限公司章程》的规定，公司设监事会。监事会由5名监事组成，监事会成员由成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局委派，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席1人，由成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局从监事会成员中指定。监事任期为3年，任期届满可连任。

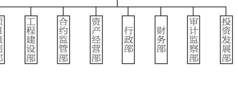
监事会行使下列职权：（1）检查公司的财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）出资人规定的其他职权；（5）监事可以列席董事会会议。

4、管理层及其运行情况

根据《东方广益投资有限公司章程》的规定，公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或解聘副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由出资人、董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；（8）董事会或出资人授予的其他职权。

（三）公司组织结构

发行人在组织机构设置方面，根据企业定位、业务特点及业务需要，发行人下设工程建设部、合约监管部、项目策划部、行政部、资产经营部、财务部、审计监察部和投资发展部8个职能部门，各职能部门之间保持着相互独立且沟通顺畅的协作关系。发行人的组织结构图如下所示：



（四）内控制度

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》、财政部《公司内部控制规范》等相关法律法规的要求，不断完善法人治理结构和内部管理制度，建立了较为完善的内部控制制度。发行人现有内部管理制度基本能够适应公司管理的要求，能够为编制真实、完整、公允的财务报表提供合理的保证，能够为公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供保证。同时，发行人基本建立了有效的风险防范机制，能够抵御突发性风险，对投资的企业实施有效管理和控制，不存在重大失控风险。

五、发行人重要权益投资情况

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6家。详细情况如下：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
1	成都智汇英才人力资源管理服务有限公司	成都市成华区东三环路二段航天路6号	成都市成华区	100		设立
2	成都东广餐饮管理有限公司	成都市成华区东三环路二段航天路6号	成都市成华区	100		设立
3	成都东广新城置业有限公司	成都市成华区航天路31号	成都市成华区	100		购买
4	成都市东广华盛贸易有限公司	四川省成都市成华区东三环路二段航天路6号	成都市成华区	100		购买
5	成都华启物业管理有限公司	四川省成都市成华区东三环路二段航天路6号	成都市成华区	100		设立
6	成都东广腾悦贸易有限公司	四川省成都市成华区东三环路二段航天路6号	成都市成华区	67		设立

截至2020年12月31日，发行人的联营企业有成都龙潭裕都实业有限公司和成都东广智优股权投资基金有限公司。详细情况如下：

序号	联营企业	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	成都龙潭裕都实业有限公司	成都市东三环路二段龙潭都市工业集中发展区内	成都市成华区	商务服务业	20.00		出资
2	成都东广智优股权投资基金有限公司	四川省成都市成华区东三环路二段航天路6号	成都市成华区	资本市场服务	33.33		出资

公司与成都市成华区振成兴华股权投资基金有限公司于2020年12月2日签订的《股权收购意向书》，成都市成华区振成兴华股权投资基金有限公司将以6000万元购买本公司持有成都龙潭裕都实业有限公司全部的股权（20%）。

六、发行人下属主要公司的基本情况

（一）主要控股子公司基本情况

1、成都智汇英才人力资源管理服务有限公司

成都智汇英才人力资源管理服务有限公司（以下简称“智汇英才”）由成都东方广益投资有限公司出资，于2018年3月12日在成都市成华区市场和质量监督管理局登记成立的国有控股有限责任公司，注册资本200.00万元人民币，注册地址为成都市成华区东三环路二段航天路6号，法定代表人姓名为王梓昕。经营范围为：人力资源中介服务（取得相关行政许可后方可开展经营活动）；企业管理；企业营销策划；商务信息咨询。劳务派遣（凭许可证并按许可证时效和经营范围）。（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）。智汇英才主要承接成华区综治办930人的劳务派遣业务，派遣人员服务于全区14个街道从事网格化服务管理工作，公司具体负责930名派遣人员的合同签订、薪酬发放、社保购买、档案管理等工作。

截至2020年末，该公司总资产为1,102.06万元，总负债810.53万元，净资产为291.53万元，资产负债率为73.55%；2020年度实现营业收入4,111.14万元，净利润为26.58万元。

2、成都东广餐饮管理有限公司

成都东广餐饮管理有限公司（以下简称“东广餐饮”）系由成都东方广益投资有限公司出资，于2018年5月14日在成都市成华区市场和质量监督管理局登记成立的国有控股有限责任公司，注册资本50.00万元人民币，注册地址为成都市成华区东三环路二段航天路6号，法定代表人姓名为李 非。经营范围为：餐饮管理；餐饮服务（取得相关许可证后方可开展经营活动）；企业管理；礼仪服务；会议服务。（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）。东广餐饮主要运营中央食堂项目，中央食堂位于龙潭总部新城国机大厦第5层，建筑面积约为2038平方米，主要为总部新城内机关、企业工作人员提供早、午餐就餐服务。

截至2020年末，该公司总资产为1,026.27万元，总负债1,032.69万元，净资产为-6.43万元，资产负债率为100.63%；2020年度实现营业收入559.38万元，净利润为69.08万元。

3、成都东广新城置业有限公司

成都东广新城置业有限公司成立于2018年6月12日，注册资本22,786.84万元，注册地址为成都市成华区航天路31号。法定代表人为王黎。经营范围为：房地产开发；房地产经纪；园林绿化工程；物业管理；停车场管理；保洁服务。（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）。

发行人2019年8月与成都三旺集团有限公司签订《股权转让协议》，收购取得成都东广新城置业有限公司100%股权。

截至2020年末，该公司总资产为63,843.03万元，总负债31,911.53万元，净资产为31,931.49万元，资产负债率为49.98%；2020年度实现营业收入1243.72万元，净利润为-755.91万元。

4、成都市东广华盛贸易有限公司

成都市东广华盛贸易有限公司成立于2019年9月12日，注册资本为29,114.94万元，注册地址为四川省成都市成华区东三环路二段航天路6号。法定代表人为王静，经营范围为：销售：日用百货、家用电器；货物及技术进出口；仓储服务（不含危险品）；市场营销策划；货运代理；普通货运（取得相关行政许可后方可开展经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，该公司总资产为30,306.03万元，总负债1,204.80万元，净资产为29,101.23万元，资产负债率为3.98%；2020年度实现营业收入0.00万元，净利润为-3.71万元。

（二）联营企业基本情况

成都龙潭裕都实业有限公司成立于2007年8月，注册资本30,000.00万元，发行人持股比例为20%，经营范围为：基础设施项目投资、对外实业投资（不含期货、证券及其它金融业务）；房地产开发与经营、房屋和土木工程建筑设计与施工、工程准备、园林景观设计、物业管理（以上项目凭资质证经营）；仓储服务（不含危险品）；商务信息咨询服务、项目投资与信息咨询（不含国家限制项目）；销售：金属材料（不含稀贵金属）、五金交电、仪器仪表、日用百货、建材、家具、办公用品（不含彩色复印机）、消防器材。（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月末，成都龙潭裕都实业有限公司的资产总额为227,171.12万元，负债总额为206,535.34万元，所有者权益20,635.77万元，资产负债率为90.92%。2020年公司未实现营业收入，净利润42.76万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人的董事会、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规规定，经过合法程序选举产生。截至本期债券募集说明书签署日，发行人董事会、监事会及高级管理人员组成情况如下：

序号	姓名	出生时间	职务	任期
1	晏永康	1964年	董事长	2018.07至今
2	袁雪飞	1977年	董事、总经理	2019.03至今
3	王静	1982年	职工董事	2019.08至今
4	霍霞	1981年	监事会主席、审计监察部部长	2018.10至今
5	李垚非	1986年	监事、行政部部长	2018.10至今
6	曹静	1983年	监事	2018.10至今
7	蒋林余	1982年	监事	2018.10至今
8	李帅	1977年	监事	2018.10至今
9	秦蓁	1970年	总会计师	2018.01至今
10	王黎	1982年	副总经理	2018.01至今

截至本期债券募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况如下：

序号	姓名	单位名称	与公司关系	担任职务
1	王静	成都市东广华盛贸易有限公司	子公司	法定代表人、执行董事兼总经理
2	李帅	成都鑫华农业有限公司	同一母公司	监事
		成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	同一母公司	拆迁部长
3	霍霞	成都市东广华盛贸易有限公司	子公司	监事
		成都市成华区振成兴华股权投资基金有限公司	同一实际控制人	监事
		成都华腾普益股权投资基金管理有限责任公司	同一实际控制人	监事
		成都东广新城置业有限公司	子公司	监事
		成都东广餐饮管理有限公司	子公司	监事
		成都成华旧城改造投资有限责任公司	同一母公司	监事
		成都市成华发展集团有限责任公司	母公司	监事
		成都华启物业管理有限公司	子公司	监事
		成都智汇英才人力资源管理服务有限公司	子公司	法定代表人、执行董事兼总经理
		成都东广腾悦贸易有限公司	子公司	监事
4	蒋林余	成都成华旧城改造投资有限责任公司	同一母公司	监事
		成都鑫华农业有限公司	同一母公司	资产部部长
		成都北湖熊猫旅游资源开发有限公司	同一控制下	法定代表人、执行董事兼总经理
		丹巴县嘉煜农业开发有限责任公司	同一实际控制人	监事
		丹巴藏仁农业开发有限责任公司	同一实际控制人	监事
		丹巴嘉仁农业开发有限责任公司	同一实际控制人	监事
5	李垚非	成都东广餐饮管理有限公司	子公司	法定代表人、执行董事兼总经理
6	王黎	成都东广新城置业有限公司	子公司	法定代表人、执行董事兼总经理
7	曹静	成都成华旧城改造投资有限责任公司	同一母公司	项目部副部长

截至本期债券募集说明书签署日，除上述兼职情况外，公司现任董事、监事、高级管理人员无其他未披露的兼职情况。

上述董监高成员的产生符合法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》的有关规定，符合《公务员法》及其他有关规定。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<关于进步一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。

八、发行人主营业务情况

发行人是成都市成华区内唯一负责龙潭新经济产业功能区范围内土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设的主体，除此之外，还从事少量的自有物业出租业务、劳务派遣和餐饮业务。报告期内，土地整理、基础设施建设和安置房工程项目建设是公司的主要收入来源。2018-2020年度，发行人分别实现营业收入70,341.75万元、78,404.82万元和77,417.24万元，分别实现毛利润27,008.89万元、17,694.54万元和23092.64万元，归属于母公司所有者的净利润分别为21,553.80万元、23,600.20万元和23651.65万元。随着公司项目建设的持续推进，收入规模呈波动上升。

发行人2018-2020年度主营业务情况

单位：万元、%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2020年度				
主营业务	77,076.27	55,109.90	21,966.36	28.50
安置房工程建设项目	40,435.68	24,261.41	16,174.27	40.00
工程项目	30,700.49	25,934.04	4,766.45	15.53
劳务派遣	4,090.06	4,013.92	76.14	1.86
餐饮	515.55	823.76	-308.21	-59.78
房屋租赁收入	1,334.49	76.77	1,257.71	94.25
其他业务	340.98	296.24	44.74	13.12
合计	77,417.24	55,406.14	22,011.10	28.43
2019年度				
主营业务	77,101.93	60,209.03	16,892.90	21.91
安置房工程建设项目	27,104.62	17,270.82	9,833.80	36.28
工程项目	44,716.91	37,500.16	7,216.75	16.14
劳务派遣	4,772.41	4,682.87	89.54	1.88
餐饮	508.00	755.18	-247.18	-48.66
其他业务	1,302.88	501.25	801.63	61.53
合计	78,404.82	60,710.28	17,694.54	22.57
2018年度				
主营业务	69,197.37	42,879.10	26,318.27	38.03
安置房工程建设项目	65,877.61	39,526.56	26,351.05	40.00
工程项目	0.00	0.00	0.00	–
劳务派遣	3,028.91	2,952.56	76.35	2.52
餐饮	290.85	399.98	-109.13	-37.52
其他业务	1,144.38	453.77	690.61	60.35
合计	70,341.75	43,332.86	27,008.89	38.40

发行人营业收入主要来源于安置房工程建设项目和工程项目，工程项目主要为发行人的土地整理和配套基础设施建设业务。2018-2020年度，发行人安置房建设项目分别实现营业收入65,877.61万元、27,104.62万元和40,435.68万元；公司安置房建设项目收入规模受建设进度和销售安排的影响较大，2019年因交付安置房面积较少，当期收入较2018年度同比减少58.86%。2018-2020年度，安置房建设成本分别为39,526.56万元、17,270.82万元和24,261.41万元；毛利润分别为26,351.05万元、9,833.80万元和16,174.27万元，2018-2020年度该项业务毛利率分别为40.00%、36.28%和40.00%，近三年该业务的毛利率相对稳定。

2018-2020年度，发行人土地整理及配套基础设施建设业务分别实现营业收入0万元、44,716.91万元和30,700.49万元，2018年受项目进度及结算安排影响，公司当年未实现土地整理及基础设施建设收入。2018-2020年度，该项业务成本分别为0万元、37,500.16万元和25,934.04万元；毛利润分别为0万元、7,216.75万元和4,766.45万元；除因受工程结算安排影响在2018年该项业务未实现收入外，2019年、2020年度该项业务毛利率分别为16.14%和15.53%，较为稳定。

2018-2020年度，发行人劳务派遣业务分别实现收入3,028.91万元、4,772.41万元和4,090.06万元，同期成本分别为2,952.56万元、4,682.87万元和4,013.92万元，毛利率分别为2.52%、1.88%和1.86%。2018-2020年度，发行人餐饮业务分别实现收入290.85万元、508.00万元和515.55万元，同期成本分别为399.98万元、755.18万元和823.76万元，毛利率分别为-37.52%、-48.66%和-59.78%。劳务派遣业务和餐饮业务均系发行人2018年新开展的业务，分别由发行人全资子公司成都智汇英才人力资源管理服务有限责任公司和成都东广餐饮管理有限公司负责运营，尚处于起步阶段，又因2020年初新冠疫情影响，因此收入规模较小而毛利率波动较大。

发行人的房屋出租业务为在2020年以前均纳入其他业务收入核算，2020年收入增幅较大故单独列示，2020年该业务收入1,334.49万元，毛利润94.25%。出租的房屋部分来自于公司承建的安置房中所配套的底层商铺，部分为自有的办公楼宇等。受公司对自持物业租售策略调整的影响和安置房建设进度的影响，其对外出租面积发生变动，因此房屋出租业务收入近年来随之增加。

此外，2018-2020年度发行人其他业务收入分别为1,144.38万元、1,302.88万元和340.98万元，同期其他业务成本分别为453.77万元、501.25万元和296.24万元，毛利率分别为60.35%、61.53%和13.12%。2020年，因房屋租赁业务从其他业务中剥离出来，单独列为一项主营业务，故导致了发行人其他业务收入的大幅下降。

九、发行人主营业务经营模式

1、土地整理和配套基础设施建设

发行人作为成都市成华区龙潭新经济产业功能区范围内唯一的开发运营主体，根据成都市龙潭新经济产业功能区管理委员会授权，承担成都市龙潭新经济产业功能区土地整理建设开发等职能，主要负责成华区龙潭新经济产业功能区土地整理及配套的基础设施建设。

（1）土地整理业务

发行人土地整理业务采取委托代建业务模式。根据发行人与成都市龙潭新经济产业功能区管理委员会签订的《龙潭生态公园及附属工程等项目委托建设合同》，管委会将龙潭生态公园及附属工程及土地整理项目委托发行人实施建设。协议约定由龙潭管委会制定具体的土地开发投资计划，公司负责自筹资金并实施具体工作，包括对土地进行拆迁、平整，并实施市政基础设施的建设。开发过程中，根据工程双方以确认结算成本的120%（即成本加成20%）计提委托土地整理款，按照月末暂结算、年终结算以及审计最终结算三阶段确认工程量及土地整理总费用；由龙潭管委会每年与发行人结算委托土地整理款，土地整理完工后，双方根据竣工验收后出具的决算审计报告确认最终的土地整理总费用。

从土地整理情况来看，截至2020年末，公司累计完成土地整理的面积约为9,190.99亩，总投资合计522,000.00万元，累计确认收入139,449.20万元，已实现71,351.63万元的回款。近三年，发行人主要已完工土地整理项目的情况具体如下：

报告期内发行人已完工土地整理项目

单位：万元

项目名称	整理期间	回款期间	总投资额	面积（亩）	截至2020年末已投资额	是否签订合同或协议	已回款金额	已确认收入
龙潭总部经济城1727亩土地整理项目	2012-2016	2017-2024	102,000.00	1,727.00	101,953.95	是	42,604.63	70,860.58
龙潭总部经济城1800亩土地整理项目	2011-2014	2015-2023	80,000.00	1,800.00	79,963.45	是	22,574.88	41,597.24
龙潭总部经济城800亩土地整理项目	2012-2016	2017-2024	50,000.00	809.40	49,810.57	是	6,172.13	13,282.69
成华区高洪9组及同仁、院山社区土地整理项目	2010-2022	2021-2026	160,000.00	2,707.53	155,319.78	是	–	5,319.51
成华区鹤林、威灵片区土地整理项目	2010-2022	2021-2026	130,000.00	2,147.06	123,410.62	是	–	8,389.18
合计			522,000.00	9,190.99	510,458.37		71,351.63	139,449.20

截至2020年末，公司主要在整理的土地整理项目1个，在整理的土地均为工业用地，预计将于2023年底全部完工，截至2020年末已实现投资45,341.89万元，已确认收入38,734.20万元。具体情况如下：

截至2020年末发行人在建土地整理项目

单位：万元

项目名称	整理期间	计划回款期间	面积（亩）	截至2020年末已投资额	确认收入金额	是否签订合同或协议
龙潭总部经济城铁路以东基础设施土地整理项目	2016-2023	2021-2026	662.77	45,341.89	38,734.20	是
合计			662.77	45,341.89	38,734.20	–

截至2020年末，公司土地整理板块暂无拟建项目。

发行人土地整理业务合法合规，符合国发（2010）19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财办金〔2017〕92号、财金〔2018〕23号文、审计署2013年第24号和32号公告以及“六真”原则的要求，符合国家有关政策。

（2）基础设施建设业务

发行人的基础设施建设业务采用委托代建模式。根据发行人与成都市龙潭新经济产业功能区管理委员会签订的《龙潭生态公园及附属工程等项目委托建设合同》，管委会将龙潭生态公园及附属工程等项目委托给发行人实施建设。发行人负责自筹资金并实施具体工作，包括组织项目方案设计、协助委托方报政府部门审批、参与招标工作、督促施工单位及组织工程的竣工验收和决算等各阶段工作。每年度，发行人向龙潭管委会提交委托代建项目的年度工程建设结算单和请款申请作为结算依据，根据建设工程双方以确认结算成本的120%（即成本加成20%）计提委托建设工程款，由龙潭管委会每年向发行人支付委托建设工程款。发行人将工程结算款确认为委托代建收入并结转相应成本。

近三年，发行人未有已完工的基础设施建设项目。

截至2020年末，发行人主要的在建基础设施项目具体情况如下：

截至2020年末，发行人主要在建基础设施建设项目

单位：万元

项目名称	建设期间	计划回款期间	自有资金比例	资本金到位情况	总投资额	截至2020年末已投资额	是否签订合同或协议
龙潭工业区拆迁安置用房二期建设工程项目	2008-2021	2020-2025	30%	已到位	98,000.00	90,514.78	是
龙潭工业区拆迁安置用房三期建设工程项目	2008-2021	2020-2025	30%	已到位	75,000.00	67,989.11	是
华月路（南段）道排及附属工程项目	2016-2020	2020-2025	30%	已到位	28,000.00	21,448.94	是
龙潭工业区拆迁安置用房一期工程建设项目	2007-2020	2020-2025	30%	已到位	35,000.00	23,695.05	是
华翰路西侧配套社区综合体及运动场项目	2018-2021	2021-2026	30%	已到位	19,000.00	9,601.69	是
龙潭生态公园及附属工程项目	2016-2020	2020-2025	30%	已到位	18,338.00	15,435.86	是
合计					273,338.00	228,685.42	

截至2020年末，公司基础设施建设板块暂无拟建项目。

2、安置房工程项目建设

发行人是成华区政府确定的城市基础设施建设及国有资产经营管理的主体，作为成华区重要的的基础设施投资建设主体，发行人承担了成华区龙潭新经济产业功能区内的安置房开发任务。

发行人的安置房建设业务模式为：发行人由成华区发改委批复确定为项目主体，开展安置房建设，项目资金来源为自筹。发行人的安置房项目在建设期间视开发进度安排销售，安置房主体的主要销售对象为有相应安置需求的成华区属其他国有企业及按区域安置房相关规定有资格购买安置房的拆迁安置户。

截至2020年末，发行人在建的安置房项目如下：

单位：万元

项目名称	所在地	拟建面积（㎡）	资本金比例	总投资额（亿元）	截至2020年末已投资额	已销售额	合规文件
龙潭工业区拆迁安置房四期建设工程项目	东三环路二段，龙潭总部经济城用地规划红线范围内	469,000.00	30%	12.57	118,376.1207	122,457.75	成华发改投资函[2010]27号
龙潭工业区拆迁安置房五期建设工程项目	成都市华翰路以东、龙港路以南区域（龙潭同仁七组）规划红线范围内	198,003.19	30%	7.28	28,577.69	10,614.37	成华发改审批[2017]473号

报告期内，发行人龙潭工业区拆迁安置房四期项目主要交付对象为成都市跃华房屋经营开发有限公司。成都市跃华房屋经营开发有限公司为成华区内承担拆迁安置、旧城改造业务的重要主体。

第六条 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和2020年的财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告亚会A审字（2020）1289号和亚会审字（2021）第01520033号。非经特别说明，以下所引用2018-2020年的财务数据均来自经注册会计师审计的财务报告，2021年半年度财务数据来自未经审计的发行人财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本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、发行人报告期内合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见募集说明书附表二）

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产合计	1,652,850.71	1,528,323.54	1,465,727.21	1,373,738.10
非流动资产合计	580,611.88	549,758.83	468,277.70	265,544.96
资产总计	2,233,462.59	2,078,082.37	1,934,004.91	1,639,283.06
流动负债合计	400,335.26	387,296.40	458,736.45	318,670.90
非流动负债合计	882,372.08	753,707.98	558,334.92	598,693.16
负债合计	1,282,707.34	1,141,004.38	1,017,071.36	917,364.06
归属于母公司所有者权益合计	950,359.17	937,077.99	916,933.55	721,919.00
所有者权益合计	950,755.25	937,077.99	916,933.55	721,919.00

二、发行人报告期内合并利润表摘要（完整的合并利润表见募集说明书附表三）

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	58,657.95	77,417.24	78,404.82	70,341.75
营业成本	44,910.33	55,406.14	60,710.28	43,332.86
营业利润	9,398.22	29,231.63	11,554.23	21,833.15
利润总额	9,313.78	28,398.22	26,620.83	27,097.07
净利润	6,483.91	23,092.64	23,600.20	21,553.80
归属于母公司所有者的净利润	6,483.83	23,092.64	23,600.20	21,553.80

三、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募集说明书附表四）

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-35,378.05	-62,681.41	-141,281.66	228.13
投资活动产生的现金流量净额	-24,480.88	-96,258.50	37,449.24	-2,579.33
筹资活动产生的现金流量净额	126,579.70	109,353.05	126,506.94	32,599.81
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-395.84	-7,606.53	-1,859.38	–
现金及现金等价物净增加额	66,324.92	-57,193.40	20,815.14	30,248.61

4、发行人报告期内主要财务指标

发行人2018-2020年及2021年1-6月主要财务指标如下表所示：

项目	2021年6月末/1-6月	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率（倍）	4.13	3.95	3.20	4.31
速动比率（倍）	0.67	0.51	0.51	0.84
资产负债率（%）	57.43	54.91	52.59	55.96
营业利润率（%）	21.50	27.35	22.22	37.79
净资产收益率（%）	0.69	2.49	2.88	2.94
EBITDA（亿元）	1.07	3.25	2.99	2.91
EBITDA利息保障倍数	0.58	0.70	0.68	0.78
应收账款周转率	0.53	0.76	1.02	1.25
存货周转率	0.03	0.04	0.05	0.04
总资产周转率	0.03	0.04	0.04	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-营业税金及附加）/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）/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）
8、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
9、存货周转率=主营业务成本/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

第七条 企业信用状况

本次拟公开发行总额13.00亿元公司债券，其中本期债券拟发行金额3亿元。经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。本期债券信用等级为AA+。

一、债券信用评级报告内容概要

（一）主要内容

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对成都东方广益投资有限公司（以下简称“东方广益”或“公司”）本次拟公开发行总额13.00亿元公司债券（分为品种一：10.00亿元，品种二：3.00亿元，以下简称“本次债券”）的评级结果为品种一：AAA，该级别反映了债券安全性极高，违约风险极低；品种二：AA+，该级别反映了债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司业务持续性较好，获得外部的支持力度较大，此外，四川发展融资担保股份有限公司（以下简称“川发展担保”）为本次债券品种一提供的保证担保有效提升了本次债券品种一的安全性；同时中证鹏元也关注到，公司资产流动性较弱，面临较大的资金压力和偿债压力，且存在一定的或有负债等风险因素。

（二）优势

1、成都市及成华区区域发展潜力较大，为公司发展提供了良好的基础。成华区为成都市中心城区之一，近年来得益于第三产业发展，全区经济增长较快；依托于龙潭总部经济城的工业发展，龙潭新经济产业功能区未来发展前景向好；

2、公司业务可持续性较好。公司是成华区重要的基础设施建设主体，主要从事成华区龙潭新经济产业功能区内基础设施建设、土地整理开发和安置房建设业务，截至2020年末，公司在建工程项目、安置房储备项目规模较大，投资规模较大；

3、公司持续获得外部的较大支持。近年公司获得地方政府单位资金划拨、房产和专项建设款等资产注入，增强了公司资本实力；此外，政府持续给予公司较多的财政补贴；

（三）关注

1、公司资产流动性较弱。截至2021年6月末，公司资产主要为存货、应收款项和对其他国有企业的有息债权，应收款项和往来借款规模较大，回收时间不确定，对公司资金形成一定占用；存货主要为项目开发成本和土地资产，难以短期集中变现，且政府储备土地规模较大；

2、公司业务回款能力较差，面临较大的资金支出压力。近年公司收现比波动较大，业务回款无法覆盖建设支出，经营活动整体资金缺口较大，目前公司在建项目较多，尚需投入较大规模资金；

3、公司整体债务规模较大，偿债压力较大。近年公司债务规模持续增长，负债水平较高，现金短期债务比和EBITDA利息保障倍数均处于较低水平，整体债务负担程度较重；

二、跟踪评级安排

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

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

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

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

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、发行人历史评级情况

自成立以来，发行人进行过的信用评级情况如下：

评级机构	评级日期	类别	信用评级	评级展望	变动方向
中证鹏元资信评估股份有限公司	2021-7-30	主体评级	AA+	稳定	维持
中证鹏元资信评估股份有限公司	2021-6-30	主体评级	AA+	稳定	维持
中诚信证券评估有限公司	2021-6-28	主体评级	AA	稳定	维持
中证鹏元资信评估股份有限公司	2020-5-25	主体评级	AA+	稳定	首次
中诚信证券评估有限公司	2019-06-28	主体评级	AA	稳定	维持
中诚信证券评估有限公司	2018-06-26	主体评级	AA	稳定	维持
中诚信证券评估有限公司	2017-05-24	主体评级	AA	稳定	首次

成都东方广益投资有限公司于2017年5月24日因发行2017年非公开发行公司债券（17东广01）获得中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）首评，主体长期信用等级为AA，评级展望稳定；2018年6月29日和2019年6月28，经中诚信对“17东广01”公司债券跟踪评级，公司主体长期信用评级为AA，评级展望稳定，该级别反映了评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

2020年5月25日，经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。此次主体评级结果与前述中诚信给予公司主体评级结果存在差异，系不同评级公司的评级标准、评级方法、评级模型和程序以及重要评级要素选取情况有所不同，此外中证鹏元也关注到公司所在区域经济增长较快，为其发展提供了良好的基础，代建项目规模较大，业务持续性较好，获得成华区政府在股权划拨、资产注入和财政补贴等方面的外部支持力度较大及营业收入和资产规模稳定增长等因素所致。因此，中证鹏元首次给予发行人“AA+”的主体信用等级，该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

四、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，截至2020年末，发行人获得的银行授信额度661,100.00万元，其中已经使用的授信额511,432.75万元，剩余可使用的授信额度为149,667.25万元。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。具体授信情况如下：

截至2020年末发行人的授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	可用额度
中国光大银行股份有限公司成都新都支行	10,000.00	10,000.00	–
中国银行	120,000.00	99,000.00	21,000.00
渤海银行股份有限公司成都分行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
成都农村商业银行股份有限公司成华支行	85,000.00	51,325.00	33,675.00
浙商银行股份有限公司成都分行	12,500.00	12,350.00	150.00
重庆银行	20,000.00	20,000.00	–
工商银行成都沙河支行	190,000.00	116,499.00	73,501.00
中国建设银行股份有限公司成都第八支行	40,000.00	40,000.00	–
国家开发银行四川省分行	3,200.00	2,050.00	1,150.00
广发银行成都分行	15,000.00	14,808.75	191.25
兴业银行成都分行	10,000.00	10,000.00	–
成都银行成华支行	77,400.00	77,400.00	–
农业银行成华支行	28,000.00	28,000.00	–
合计	661,100.00	511,432.75	149,667.25

五、发行人信用记录良好，近三年不存在违约的记录

发行人信用记录良好，近三年不存在违约的情况。

第八条 担保情况

本次债券品种一由四川发展融资担保股份有限公司（以下简称“四川发展担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如发行人到期未能兑付本期债券品种一利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

第九条 税项

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

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。

投资者所应缴纳的下列税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

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。

四、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。

第十条 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，负责整体信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系债券投资者，向投资者提供公司公开披露的资料，向债券受托管理人递交信息披露的文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。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，如需更换，需经公司总经理办公会或董事会指定董事或者高级管理人员担任。公司将按照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、发行人经营方针、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、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

5、发行人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、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

9、发行人涉及重大诉讼、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、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

12、发行人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、发行人拟变更募集说明书的约定；

14、发行人不能按期支付本息；

15、发行人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、发行人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。

第十一条 投资者保护机制

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国信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《2020年成都东方广益投资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《2020年成都东方广益投资有限公司公司债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”），并与资金监管银行签订了《2021年成都东方广益投资有限公司企业债券募集资金账户监管协议》及《2021年成都东方广益投资有限公司企业债券偿债资金专户监管协议》（以下合并简称“募集资金监管账户与偿债账户监管协议”），接受其对募集资金及偿债资金使用情况的监管。

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》、《募集资金监管账户与偿债账户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

第十二条 债权代理协议

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。

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》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

第十三条 法律意见

本期债券的发行人律师北京中银律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、发行人为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行的主体资格；

二、发行人已经取得本期债券发行现阶段所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效；

三、发行人申请公开发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》、《企业债注册通知》、《国办通知》等法律、法规及规范性文件规定有关发行企业债券的各项实质性条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的出资人（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

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、发行人的业务合法合规；经具有资信评级资质的机构评级，主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+；

七、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；

八、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

九、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险；

十、发行人的重大资产变化合法合规；

十一、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十二、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十三、发行人募集资金的运用合法合规，本期债券发行募集资金投向符合国家产业政策的相关要求；

十四、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十五、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十六、本次发行的担保、银行监管、债券代理协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效；

十七、本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的法定资格，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

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》、《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。

北京中银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。

第十四条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：成都东方广益投资有限公司
住所：成都市成华区东三环路二段龙潭工业园
法定代表人：晏永康　　联系人：白晓菡
联系地址：成都市成华区东三环路二段国机西南大厦9层
联系电话：028-84215696　　传真：028-84215696　　邮政编码：610052

二、主承销商：国信证券股份有限公司
（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
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　　邮政编码：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
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　　邮政编码：200122
2、华英证券有限责任公司
住所：无锡经济开发区金融一街10号无锡金融中心5层01-06单元
法定代表人：姚志勇　　联系人：陈磊
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1198号世纪汇广场一座37层
联系电话：13912256576　　传真：021-61649607　　邮政编码：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　　邮政编码：100032
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
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
电话：021-68870172　　传真：021-68870064　　邮政编码：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
电话：021-68809228　　传真：021-68807177　　邮政编码：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：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
执行事务合伙人：赵庆军　　联系人：晏小蓉、付连国
联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
电话：010-88312386　　传真：010-88312386　　邮政编码：100044

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司
住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人：张剑文　　联系人：刘惠琼、蒋晗
联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
联系电话：0755-82879073　　传真：0755-82872090　　邮政编码：518040

七、发行人律师：北京中银律师事务所
住所：北京市朝阳区金和东路20号院正大中心2号楼11-12层
负责人：李征　　联系人：邹建、赵旭
联系地址：北京市朝阳区金和东路20号院正大中心2号楼11层
电话：010-65876666　　传真：010-65876666-6　　邮政编码：100020

八、资金监管人：
（一）募集资金监管银行：成都农村商业银行股份有限公司成华支行
营业场所：成都市成华区双林路102-116号
负责人：龙晓艳　　联系人：任帅帅
联系地址：成都市成华区双林路102-116号
联系电话：028-84330397　　传真：028-84330397　　邮政编码：610000
（二）偿债资金监管银行：成都银行股份有限公司成华支行
营业场所：四川省成都市成华区玉双路2号
负责人：陈刚　　联系人：苏莉
联系地址：成都市成华区玉双路2号
联系电话：028-84336011　　传真：028-84336011　　邮政编码：610000

第十五条 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券的注册文件；
（二）《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券（第三期）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年审计报告及发行人2020年审计报告；
（四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
（五）北京中银律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
（六）《2020年成都东方广益投资有限公司公司债券债权代理协议》；
（七）《2020年成都东方广益投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
（八）《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》；
（九）《2021年成都东方广益投资有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》；
（十）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期债券募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：成都东方广益投资有限公司
住所：成都市成华区东三环路二段龙潭工业园
法定代表人：晏永康　　联系人：白晓菡
联系地址：成都市成华区东三环路二段国机西南大厦9层
联系电话：028-84215696　　传真：028-84215696　　邮政编码：610052

2、主承销商：国信证券股份有限公司
联系人：唐惟怡
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　　邮政编码：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）如对本期债券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。