2019年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本《募集说明书摘要》,发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人董事会承诺发行人不承担政府融资职能,本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证《募集说明书摘要》中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本《募集说明书摘要》对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本期债券的发行人成都兴城投资集团有限公司,主承销商国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司,大信会计师事务所(特殊普通合伙)、立信会计师事务所(特殊普通合伙)和大华会计师事务所(特殊普通合伙),北京炜衡(成都)律师事务所及联合资信评估有限公司均已出具综合信用承诺书,明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

六、本期债券基本要素

(一)债券名称:2019年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券。

(二)发行额度:人民币15亿元。

(三)债券期限:5年期。

(四)还本付息方式:本期债券每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(五)债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年计算,每年付息一次,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。簿记建档区间应根据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

(七)发行方式和对象:采用簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八)承销方式:承销团余额包销。

(九)债券担保情况:本期债券无担保。

(十)信用级别:经联合资信评估有限公司综合评定,发行人长期主体信用等级为AAA级,评级展望为"稳定",本期债券的信用等级为AAA级。

释 义

在本募集说明书摘要中,除上下文另有规定外,下列词汇具有以下含义:

发行人/兴城集团/本公司/公司:指成都兴城投资集团有限公司。

出资人/成都市国资委/市国资委/控股股东:指成都市国有资产监督管理委员会。

本次债券:指指获批额度为100亿元的"2019年成都兴城投资集团有限公司公司债券"。

本期债券:指指发行规模为15亿元的"2019年第一期成都兴城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《2019年第一期成都兴城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。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

上交所:指上海证券交易所。

中证登上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

牵头主承销商簿记管理人/债权代理人/国泰君安:指国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商:指中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。

主承销商:指包括牵头主承销商和联系主承销商,具体为国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。

评级机构/联合资信:指联合资信评估有限公司。

律师事务所/北京炜衡:指北京炜衡(成都)律师事务所。

审计机构:指大信会计师事务所(特殊普通合伙)和立信会计师事务所(特殊普通合伙)。

大信事务所:指大信会计师事务所(特殊普通合伙)。

立信事务所:指立信会计师事务所(特殊普通合伙)。

成都建工:指成都建筑工程集团总公司。

润锦城公司:指成都润锦城实业有限公司。

建工物业:指成都市建工物业有限责任公司。

工业化公司:指成都建工工业化建筑有限公司。

人居公司:指成都兴城人居地产投资集团有限公司。

兴东置业:指成都市兴东置业有限公司。

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

集中配售:指主承销商采用配额制,根据投资者的预约情况申报额度,汇总后再向上级分销机构申请,额度下来后,再配售分给不同的投资者的过程。

承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商组成的承销团。

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

监管银行:指中信银行股份有限公司成都分行。

债权代理协议:指发行人与债权代理人签署的《成都兴城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签署的《2019年成都兴城投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

近三年:指2016年、2017年、2018年

近两年:指2017年、2018年

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

工作日:指中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括国家法定节假日)。

元、万元、亿元:指人民币元、万元、亿元。

第一条 债券发行依据

一、本次债券业经国家发展和改革委员会"发改企业债券【2019】87号"文件批准公开发行。

二、本次债券业经四川省发展和改革委员会"川发改【2019】86号"文件报送国家发展和改革委员会。

三、2019年2月20日,发行人出资人成都市国有资产监督管理委员会出具了《关于成都兴城投资集团有限公司发行企业债券的批复》(成国资批【2019】14号),同意本次债券的发行。

四、2018年11月29日,发行人董事会召开了董事会会议,同意本次债券的发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:成都兴城投资集团有限公司
住所:成都市高新区濯锦东路99号 法定代表人:任志能 联系人:杨阳
联系地址:成都市高新区濯锦东路99号
联系电话:028-85359705 传真:028-85336169 邮政编码:610041

二、承销团
(一)牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人: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:杨德红 联系人:周杰、李璐、杨辉
联系地址:上海市静安区石门二路街道新闸路669号博华广场33楼
联系电话:021-38676666 传真:021-50688712 邮政编码:200120
(二)联席主承销商
1、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:赵业、李振
联系地址:北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层
联系电话:010-85130421、010-86451099 传真:010-65608445 邮政编码:100010
2、中信证券股份有限公司
住所:广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座
法定代表人:张佑君 联系人:舒翔、彭洁珊、董元鹏
联系地址:北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系电话:010-60838888 传真:010-60833504 邮政编码:100026
3、湘财证券股份有限公司
住所:长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼
法定代表人:孙永祥 联系人:何亮
联系地址:北京市西城区丰盛胡同28号楼A座901
联系电话:010-56510972 传真:010-56510971 邮政编码:100032

三、账户及资金监管银行:中信银行股份有限公司成都分行
地址:成都市高新区天府大道北段1480号拉德方斯大厦东楼
负责人:沈强 联系人:杨雪娇
联系地址:成都市青羊区东城根上街95号 联系电话:028-86267351 邮政编码:610000

四、证券登记机构
(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
联系电话:010-88170745、010-88170731 传真:027-88170752 邮政编码:100333
(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层 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层
联系电话:021-68870172 传真:021-68875802 邮政编码:200120

五、审计机构
(一)大信会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:成都市高新区锦城大道999号 负责人:钟权兵 联系人:钟权兵
联系地址:四川省成都市高新区锦晖西一街99号布鲁明顿广场1栋2单元22层
电话:028-68305641 传真:028-66269609 邮政编码:610000
(二)立信会计师事务所(特殊普通合伙)
主要经营场所:上海市南京东路61号4楼 负责人:朱建弟 联系人:张宇
联系地址:成都市高新区府城大道西段399号天府新谷8号楼2单元18楼
联系电话:028-86531112 传真:028-86531112 邮政编码:610041

六、资信评级机构:联合资信评估有限公司
住所:北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层 法定代表人:王少波 联系人:常宁
联系地址:北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
联系电话:15210009226 传真:010-85679228 邮政编码:100022

七、律师事务所:北京炜衡(成都)律师事务所
住所:四川省成都市高新区天府大道中段天府三街218号峰汇中心1-1-6
负责人:王晓珺 联系人:马培焱
联系地址:四川省成都市高新区天府三街218号峰汇中心1栋6楼
联系电话:028-87524881 传真:028-87528202 邮政编码:610095

第三条 发行概要

一、发行人:成都兴城投资集团有限公司。

二、债券名称:2019年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券,简称"19蓉兴债01"。

三、发行额度:人民币拾伍亿元整(RMB1,500,000,000.00)。

四、债券期限:5年期。

五、还本付息方式:本期债券每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

六、债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年计算,每年付息一次,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。簿记建档区间应根据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

八、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

九、发行方式和对象:采用簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、簿记管理人:国泰君安证券股份有限公司。

十一、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2019年8月16日。

十二、发行首日:发行首日为本期债券发行期限的第1日,即2019年8月19日。

十三、发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自2019年8月19日起至2019年8月20日止。

十四、起息日:本期债券自发行首日开始计息,债券存续期限内每年的8月20日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限:本期债券计息期限自2019年8月20日至2024年8月20日。

十六、付息日:本期债券的付息日为2020年至2024年每年的8月20日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、兑付日:本期债券本金兑付日为2024年8月20日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式:承销团余额包销。

二十、承销团成员:本期债券由牵头主承销商国泰君安证券股份有限公司,联席主承销商中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、湘财证券股份有限公司等负责组织本期债券承销团。

二十一、信用安排:本期债券无担保。

二十二、债权代理人:国泰君安证券股份有限公司。

二十三、监管银行:中信银行股份有限公司成都分行。

二十四、信用级别:经联合资信评估有限公司综合评定,发行人长期主体信用等级为AAA级,评级展望为"稳定",本期债券的信用等级为AAA级。

二十五、上市或交易流通安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

二十六、税务提示:根据国家有关法律、法规的规定,投资者投资本期债券应缴纳的相关税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

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

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购与配售办法说明》中规定。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点面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的,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本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。

三、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管的,具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系,机构投资者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、投资者办理认购手续时,不需要缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过由牵头主承销商、联席主承销商组建承销团的方式,由承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行部分的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(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:

一、投资者接受本《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、投资者认购本期债券即被视为接受《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》之权利及义务安排;

四、本期债券的债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更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;

五、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;

六、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。

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

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

(一)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2020年至2024年每年的8月20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)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。

(三)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款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金一起支付。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占债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。本期债券的兑付日为2024年的8月20日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日),到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

截至2018年末,发行人基本情况如下:

公司名称:成都兴城投资集团有限公司
成立日期:2009年3月26日
注册资本:552,540.00万元人民币
法定代表人:任志能
公司类型:有限责任公司(国有独资)
注册地址:成都市高新区濯锦东路99号

经营范围:土地整理与开发;城市配套基础设施,环境治理的投融资,建设和管理;廉租房、经济适用房、限价商品房和普通商品房的开发建设;资本运作;特许经营;国有资产经营管理;对外投资;其他非行政许可的经营项目。(以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目,涉及资质证的凭资质证经营)。

截至2018年末,发行人资产总额15,549,487.00万元,负债总额11,345,108.46万元,所有者权益合计4,204,378.54万元。2016-2018年,发行人营业收入分别为334,812.34万元、474,771.66万元和4,366,430.88万元,净利润分别为61,758.86万元、68,387.70万元和94,437.75万元。

二、股东情况和实际控制人

(一)发行人股权结构

截至2018年末,成都市国有资产监督管理委员会持有发行人100%的股权,是发行人的唯一股东和实际控制人。

(二)发行人控股股东及实际控制人情况

成都市国资委系根据四川省机构编制委员会《关于同意成都市组建市政府国有资产监督管理委员会的批复》(川编发【2005】28号)设立的市政府直属特设机构。成都市国资委由市政府授权代表国家履行出资人职责,实行管资产与管人、管事相结合,对国有企业改革、重组等行为进行指导,代表市政府向市属国有重要骨干企业派驻监事会,依法建立国有资产保值增值评价体系,对监管企业行使相应权利。

截至2018年末,成都市国资委所持有的发行人股份未发生被质押或者冻结的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人的主营业务包括房地产业务、资产租赁、物业管理、建筑工程和建材销售等业务,其中建筑工程和建材销售是公司主营业务收入的主要来源,建筑工程、建材销售和房地产开发销售等业务是毛利润的主要来源。

近三年,发行人分别实现主营业务收入33.48亿元、47.48亿元和434.40亿元,呈逐年增长趋势。2017年主营业务收入相比2016年增加14.00亿元,增幅41.82%;2018年主营业务收入相比2017年增加389.16亿元,增幅为8.15倍,主要为合并成都建工所致。

二、发行人主营业务经营模式

1、建筑工程状况

成都建工集团作为成都市属国有建筑企业,在对成都市范围内的市场采取市场渗透战略的前提下,积极发挥国有企业整体优势,抢占成都市以外市场,在充分调研的基础上,采取与央企合作或自营方式有选择性地进入部分二线城市,尤其是成都周边基础设施建设需求较大以及房地产市场较为活跃的二线城市;对已拓展业务的二线城市,例如重庆、贵州、厦门、西藏、青海等继续实施渗透开发和积极扩张战略。现在形成了以成都市为主,以四川地区为依托,面向全国的经营状况。

2018年发行人合并成都建工后,主营业务新增建筑工程板块,成为最主要的收入来源。2018年建筑工程收入为3,351,159.22万元,占当期营业收入的比例为77.15%,其收入规模较大与该行业的业务特性密切相关。其营业成本为3,188,453.15万元,毛利润为162,706.07万元,毛利率为4.85%。

近两年,发行人已完工合同金额与在执行未完工合同金额逐年增长且增长速度较快,分别从372.66亿元增长至504.32亿元,从558.02亿元增长至875.75亿元。截至2018年末,发行人在执行未完工合同总额已达到875.75亿元。近两年发行人建筑工程业务完工金额呈上升趋势,且1亿元以上的大项目数量从129个增长至206个,合同金额从531.63亿元增长至717.35亿元。

2、房地产开发经营情况

人居公司当前的商品房项目主要集中在成都市内,市场定位为中档住宅(除保障性住房外)。截至2018年末,发行人在售项目包括紫云庭、东御佲家、天府汇城、创意山一期、盛和林语、东汇家园等,发行人在建房地产项目为17个,总投资达到225.65亿元,已完成投资102.39亿元。发行人拟建项目包括成大文家场校区项目、成大都江堰校区项目、锦城湖酒店项目、锦江区人才公寓、梧桐屿项目等多个项目,上述项目均处于正在进行报批报建等项目前期的相关准备工作阶段。同时近年来发行人逐步加大对成都市场的资源投入,土地储备较为丰富,预计未来两年,随着储备项目的持续进场,发行人的业务总量将保持在较高水平。

近三年年度,发行人的房地产开发经营收入分别为241,145.49万元、400,738.85万元和352,420.89万元,成本分别为154,433.35万元、307,095.96万元和228,517.39万元,毛利润分别为86,712.14万元、93,642.89万元和123,903.50万元,毛利润率分别为35.96%、23.37%和35.16%。

近三年年度发行人的房地产开发的在建面积分别为173.05万元、188.65万元和309.99万元,销售面积分别为35.02万平方米、52.09万平方米和33.56万平方米,业务量逐年增大。

3、建材销售业务状况

2018年发行人合并成都建工后,主营业务新增建材销售板块,发行人实现建材销售收入19.98亿元(未合并抵消),主要分为钢材销售和混凝土销售,占该业务的比例达到78.42%。

4、物业管理状况

发行人的物业管理业务是为服务自持租赁业务配套的业务,主要由成都润锦城实业有限公司(以下简称"润锦城公司")负责运营,该公司拥有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的中华人民共和国物业服务企业一级资质。目前,润锦城公司的物业管理业务已成功实施项目管理承包责任制改革,实现了由公司集中集权管理向项目目标责任、经费总承包管理的模式转型,经营管理签约项目达到30余个。

发行人主要对已出租自持物业承租人提供物业管理服务。近三年,公司物业管理收入分别为4,543.72万元、3,774.17万元和5,734.08万元,成本分别为5,006.58万元、3,688.06万元和5,413.70万元,毛利润分别为-462.86万元、86.11万元和320.38万元,毛利润率分别为-10.19%、2.28%和5.59%,总体呈下滑趋势。

第十条 发行人财务情况

本章节财务数据来源于成都兴城投资集团有限公司2016年、2017年、2018年经审计的财务报告。

发行人2016年度、2017年度和2018年度的财务报告分别经立信会计师事务所(特殊普通合伙)和大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具了信会师报字【2017】第ZD20294号、大信审字【2018】第14-00015号、大信审字【2019】第14-00065号标准无保留意见的审计报告。报告期内发行人审计机构更换系成都市国资委对市属国有企业统一要求,该变更事项不会对本期债券发行构成不利影响。本《募集说明书》引用的发行人年度财务数据均来源于发行人近三年度经审计的年度财务报告,相关数据口径均为合并口径。

2018年9月,根据《中共成都市委办公厅、成都市人民政府办公厅关于印发<优化市属国有资本布局的工作方案>的通知》(成委厅【2017】110号)、《市国资委关于将成都建筑工程集团总公司出资人变更为成都兴城投资集团有限公司的通知》(成国资发【2017】33号),兴城集团合并成都建筑工程集团总公司,其出资人由市国资委变更为兴城集团,重大资产重组后的兴城集团财务情况在发行人2018年的财务数据中进行反映。

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、发行人最近三年主要财务数据及财务指标

(一)主要财务数据

表:发行人近三年主要财务数据

单位:万元

项目	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
资产总计	15,549,487.00	7,570,640.96	7,041,347.13
流动资产合计	8,757,300.41	2,511,550.05	2,736,197.32
非流动资产合计	6,792,186.59	5,059,090.91	4,305,149.81
负债总额	11,345,108.46	4,473,254.73	4,825,741.96
流动负债合计	6,358,681.55	1,767,094.96	1,825,034.52
非流动负债合计	4,986,426.91	2,706,159.77	3,000,707.44
所有者权益合计	4,204,378.54	3,097,386.23	1,808,187.54
营业收入	4,366,430.88	474,771.66	334,812.34
营业利润	125,294.38	99,451.27	73,175.27
营业外收入	1,202.24	173.74	11,839.85
利润总额	123,987.36	98,556.85	83,395.38
归属于母公司所有者净利润	3,754,922.56	2,646,509.55	2,215,746.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,166,448.34	-560,276.50	-134,030.31
投资活动产生的现金流量净额	-521,053.55	-35,085.52	7,524.71
筹资活动产生的现金流量净额	1,523,469.22	135,618.98	283,845.71
现金及现金等价物净增加额	-164,636.70	-464,619.91	157,340.11

(二)发行人主要财务指标

表:发行人近三年主要财务指标

项目	2018末	2017末	2016末
资产负债率	72.96%	59.09%	68.53%
流动比率(倍)	1.38	1.42	1.50
速动比率(倍)	0.58	0.72	0.85
项目	2018年	2017年	2016年
存货周转率(次)	0.93	0.27	0.15
总资产周转率(次)	0.30	0.06	0.05
应收账款周转率(次)	2.72	11.45	16.04
营业毛利率	9.8%	30.74%	47.98%
营业净利率	2.16%	15.14%	18.45%
总资产报酬率	1.65%	1.52%	1.72%
净资产收益率	2.41%	2.71%	3.07%
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.75	0.82	0.68

注:1、资产负债率=总负债/总资产

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入

8、营业净利率=净利润/营业收入

9、总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额

10、净资产收益率=净利润/平均净资产

11、EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

如无特别说明,本节中出现的指标均依据上述口径计算;2016年度应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、总资产报酬率、净资产收益率计算中涉及的平均余额均以2016年期初数替代。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至2018年末,发行人及子公司已公开发行且尚未兑付的债券10只,其中企业债券1只,发行规模20.00亿元人民币。具体如表所示:

表:截至2018年末发行人及子公司发行债券明细

债券简称	发行主体	债券类型	发行规模	债券余额	发行日期	债券期限	到期日期	票面利息
15人居债	人居公司	私募公司债	15亿元	15亿元	2015-10-27	3年	2018-10-27	6.00%
15兴城01	兴城集团	私募公司债	20亿元	20亿元	2015-11-5	3年	2018-11-5	5.07%
以上债券已兑付完毕								
13蓉兴债	兴城集团	企业债	20亿元	8亿元	2013-1-28	7年	2020-1-28	6.17%
ISIN XS1748389688	兴城集团	欧元债	3.65亿欧元	3.65亿欧元	2018-3-13	3年	2021-3-13	2.5%
18人居债	人居公司	私募公司债	15亿元	15亿元	2018-5-14	3年	2021-5-14	7.50%
18兴城01	兴城集团	私募公司债	20亿元	20亿元	2018-8-15	3年	2021-8-15	5.39%
16兴城投资MTN001	兴城集团	中期票据	20亿元	20亿元	2016-10-24	5年	2021-10-24	3.44%
CDXC INV B2111(HKEX)	兴城集团	美元债	3亿美元	3亿美元	2016-11-27	5年	2021-11-27	3.25%
ISIN XS1791714493	兴城集团	欧元债	1.35亿欧元	1.35亿欧元	2018-3-13	5年	2023-3-13	2.95%
17兴城投资MTN001	兴城集团	永续中票	19亿元	19亿元	2017-7-20	5+N年	-	5.64%

二、发行人其他融资情况

截至2018年末,发行人信托融资情况具体如下:

表:截至2018年末发行人信托借款情况

单位:万元

序号	融资主体	借款机构	提款日期	到期日	借款余额	融资抵质押形式	利率
1	成都建工集团有限公司	中银国际	2017-4-18	2020-4-17	40,000.00	信用	5.70%
2	成都建工集团有限公司	国投泰康信托	2016-3-31	2019-3-31	11,000.00	信用	5.50%
3	成都建工集团有限公司	陆家嘴信托	2016-4-18	2019-4-18	20,000.00	担保/质押	6.50%
4	成都建工集团有限公司	陆家嘴信托	2017-4-18	2020-4-17	50,000.00	担保	5.70%
5	成都建工集团有限公司	华澳国际信托	2017-8-15	2019-8-15	62,000.00	担保/抵押	6.06%
6	成都建工第三建筑工程有限公司	厦门国际信托	2018-1-9	2020-1-9	12,000.00	担保	7.00%
7	成都兴城人居地产投资集团有限公司	中信信托	2018-11-23	2020-11-23	79,930.00	担保	8.90%
8	成都兴城人居地产投资集团有限公司	交银国际信托	2018-3-30	2020-3-30	225,039.00	抵押/担保	8.20%
9	成都兴城人居地产投资集团有限公司	平安信托	2018-5-24	2020-5-23	119,900	担保	8.50%
10	成都兴城人居地产投资集团有限公司	中信信托	2018-7-27	2020-7-27	80,000	抵押/担保	9.00%
11	成都兴城人居地产投资集团有限公司	华宝信托	2018-9-28	2020-9-28	41,800	担保	8.50%
12	成都兴城人居地产投资集团有限公司	中信信托	2018-12-14	2020-12-14	10,700	担保	8.50%
13	成都人居蜀兴置业有限公司	中信信托	2018-3-20	2020-3-20	60,000	质押/担保	9.00%
14	成都兴城投资集团有限公司	中铁信托	2018-5-18	2020-5-18	100,000	无	6.80%
合计					912,369.00		

截至2018年末,发行人不存在高利融资情况,并承诺在本期债券申报及存续期内不进行高利融资。

三、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

截至2018年末,发行人及子公司已发行未兑付企业债券共1只,债券简称"13蓉兴债",发行规模为20亿元,债券余额为8亿元。债券募集资金全部用于沙河堡成都新客站片区基础设施项目。发行人按照计划落实使用募集资金,有关项目均按照项目工程计划实施。

四、存续期债务违约及延迟支付本息情况

截至2018年末,发行人及子公司已发行的公司债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

五、已取得批文尚未发行的债券

截至2018年末,发行人已取得批文但尚未发行的债券情况如下:

发行主体	债券类型	批文额度	可发行额度	批文有效期
兴城集团	私募公司债	50亿元	30亿元	2019年7月20日
兴城集团	私募公司债(纾困专项债)	40亿元	20亿元	2020年3月1日

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金15亿元,其中10亿元用于天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目(南片区)项目,5亿元用于补充运营资金。

一、募集资金使用

发行人拟将本期债券募集资金投向天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目(南片区)项目及补充运营资金,具体如下:

表:本期债券拟使用募集资金计划

单位:亿元

序号	产业领域	项目	募集资金使用额度	募集资金使用占比
1	休闲观光、文化旅游	天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目(南片区)	10.00	66.67%
2	-	补充运营资金	5.00	33.33%

发行人承诺:本期债券募集资金仅用于天府绿道中生态绿道建设、绿道修复等主体工程以及停车场等项目建设,不用于驿站、林盘院落等商业设施。本期募集资金不借予他人,不用于公益性项目建设、商业性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。发行人承诺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。

二、募投项目概况

(一)天府绿道——成都市环城生态区生态修复综合项目(南片区)

1、项目建设主体

成都天府绿道建设投资有限公司是本期债券发行主体成都兴城投资集团有限公司的全资子公司,发行人直接持有成都天府绿道建设投资有限公司100%的股权。

2、项目审批情况

表:募投项目相关批文情况

审批文件	批准文号	发文机关
四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2017-510100-77-03-197055】	成都市发展和改革委员会
成都市环境保护局关于成都天府绿道建设投资集团有限公司成都市环城生态区生态修复综合项目(南片区)环境影响报告书的审查批复	成环建评【2017】223号	成都市环境保护区
成都市人民政府关于下达成都市2018年重点项目计划的通知	成府发【2018】1号	成都市人民政府
成都市国土资源局关于环城生态区天府绿道项目的复函	成国土资函【2017】471号	成都市国土资源局
成都市交通运输局公路管理处关于将锦城绿道建设纳入全市农村道路规划体系的通知	成交公路【2019】62号	成都市交通运输局公路管理处
成都市农业委员会关于环城生态区天府绿道项目农田综合整治任务的通知书	【2017】6-150	成都市农业委员会
成都市水务局关于对环城生态区相关河渠进行整治建设的通知	成水务函【2017】252号	成都市水务局

3、项目基本情况

本期债券募集资金10亿元拟用于投资建设的天府绿道项目如下:

表:本期募集资金拟投资天府绿道项目情况

单位:亿元

拟投资天府绿道项目	2018年末前累计投入金额	2019年资金投入计划	2020年资金投入计划	募集资金使用额度
南片区一标段	4.51	10.10	3.65	3.50
南片区二标段	3.90	7.03	2.73	2.50
南片区三标段	5.88	8.97	3.71	3.00
南片区四标段	0.52	3.06	0.90	1.00
合计	**14.81**	**29.16**	**10.99**	**10.00**

根据《四川省固定资产投资项目备案表》(川投资备【2017-510100-77-03-197055】FGQB-5158号),该项目沿成都市绕城高速两侧环城生态区,项目分为上表中四个标段,西至接待寺立交、东至成洛大道,在全长约33公里的范围内修建绿道、生态修复及二、三、四级驿站、特色园、林盘院落以及停车场等。项目总投资(即南片区合计四个标段)规模131亿元,其中资本金26.10亿元,占总投资19.92%,由发行人自筹。项目计划开工时间为2017年7月,建设周期24个月。

本项目规划地面停车场3,855个停车位,每个停车位面积按30平方米设计,停车场地面积共计115,650平方米;规划地下停车场1,492个,每个停车位面积按30平方米设计,地下停车位面积44,760平方米。

4、项目投资规模及资金来源

项目总投资规模131亿元,其中资本金26.10亿元,占总投资19.92%,资金来源为发行人自筹。

5、募投项目收益情况测算

项目在债券存续期内的可实现经营性现金流入为252,013.62万元,期间项目现金流出(包含项目运营成本、营业税金及附加)预计为105,513.67万元,项目经营性净现金流为146,499.95万元。

表:本期募投项目收益情况

单位:万元

项目	债券存续期					
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
营业收入合计	-	40,319.06	45,253.94	50,846.11	56,597.72	63,086.76
营业成本	-	13,227.75	14,004.99	14,885.77	15,791.64	16,813.66
增值税金及附加	-	4,893.17	5,254.81	5,656.06	6,099.64	6,588.45
净运营收益	-	22,198.14	25,994.14	30,304.28	34,706.44	39,684.65
所得税	-	-	-	-	-	-
税后净运营收益	-	22,198.14	25,994.14	30,304.28	34,706.44	39,684.65

因本次募投项目无明确的运营期限,若按运营期为30年进行测算,本项目在运营期内预计将覆盖项目总投资及相关成本支出。

(二)流动资金需求

本期债券募集资金剩余5亿元将用于发行人及其下属公司业务发展的流动资金需求,以优化发行人债务结构和满足发行人日常经营活动的需求,同时有助于进一步优化资本结构,提高发行人的抗风险能力。

三、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金,发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。发行人已聘请中信银行股份有限公司成都分行为本期债券的监管银行,根据《资金账户开立和监管协议》的约定,监督募集资金使用,确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。

四、发行人相关承诺

发行人承诺,本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券的本息;依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券募集资金使用情况;存续期如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后,发行人将按照发行条款的约定,凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金,亦将以良好的经营业绩和规范的运作,履行付息兑付的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划,包括聘请债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与账户及资金监管人签订《募集资金账户监管协议》和《偿债资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等,努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券募投项目的经营收入及发行人自身盈利为本期债券的本息偿付提供强有力的外部保障。

一、偿债资金来源

(一)发行人自身偿付能力

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流,发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有力保障。2016年度、2017年度和2018年度,发行人实现营业总收入分别为334,812.34万元、474,771.66万元和4,366,430.88万元,实现净利润分别为61,758.86万元、71,891.46万元和94,437.75万元;经营活动现金流入分别为469,699.62万元、859,913.22万元和5,224,453.95万元。发行人较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

(二)募投项目收益

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《成都市环城生态区生态修复综合项目(南片区)2020年-2024年盈利预测审核报告》(大华核字【2019】004768号),项目在债券存续期内的可实现经营性现金流入为252,013.62万元,期间项目现金流出(包含项目运营成本、营业税金及附加)预计为105,513.67万元,项目经营性净现金流为146,499.95万元,足以覆盖债券存续期内用于本项目的募集资金的本息偿付。

二、本期债券偿债计划安排

(一)偿债计划概况

发行人为本次债券的偿付制定了详细的偿债计划,并将设立债券偿付工作小组,做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息批露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益,严格按照计划完成偿债安排,保证债券本息按时足额兑付。

(二)设置偿债资金专户

发行人聘请中信银行股份有限公司成都分行担任本期债券偿债资金账户的监管银行,监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。

(三)偿债计划的人员安排

发行人将专门成立债券偿付工作小组,负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(四)偿债计划的财务安排

结合发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金投资项目的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。

三、债权代理人及债券持有人会议规则设置

发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人并签订债权代理协议。同时,发行人制定了债券持有人会议规则。债权代理人将对发行人的经营、募集资金投资项目的建设、资本运作等情况进行监督,维护债券持有人利益。债权代理人的有效监督,将对发行人的健康稳定发展,偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。

四、签订偿债账户资金监管协议

发行人与中信银行股份有限公司成都分行签订《资金监管协议》,并建立偿债账户,在债券存续期内用于归集偿债资金,为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。

第十四条 债券持有人会议

凡认购本期债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据相关法律法规及《2019年成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书》(以下简称"募集说明书")的规定行使如下权利:

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时,对是否同意发行人的建议作出决议,但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券的本息、变更本期债券利率;

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时,对是否同意相关解决方案作出决议,决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期公司债券本息,以及决定是否参与发行人的重组、重整或者破产清算的法律程序;

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时,对是否接受发行人提出的建议,以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议;

4、对更换债权代理人作出决议;

5、就涉及债券持有人权利、义务的事项,决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议;

6、当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时,对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议;

7、有关法律法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

二、债券持有人会议的召集程序

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时,债权代理人应自其知悉该等事项之日起十个工作日内,以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。债权代理人发出召开债券持有人会议的通知不得晚于会议召开日期之前15日。

2、如债权代理人未能按前条规定履行其职责,发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人,以公告方式发出召集债券持有人会议的通知。

3、债券持有人会议召集通知发出后,除非因为不可抗力,不得变更债券持有人会议召开时间;因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的,召集人应当及时公告并说明原因。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于发出召开债券持有人会议的通知之日,亦不得晚于债券持有人会议召开日期之前3日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或使用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人,为有权出席本期债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供,由此发生的相关费用由发行人承担。

三、债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规及本协议另有规定外,在债券持有人会议登记日登记在册的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议,并行使表决权。每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。

2、下列机构或人员可以参加债券持有人会议,也可以在会议上提出议案供会议讨论决定,但除非本规则另有规定,无论是否持有本期未偿还债券均无表决权,且其持有的本期未偿还债券不计入出席会议的本期未偿还债券本金总额:(1)债券发行人;(2)持有本期债券且持有债券发行人10%以上股权的股东;(3)上述(1)至(2)项的重要关联方。

3、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定,在债券持有人会议的权限范围内,并有明确的议题和具体决议事项。

4、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案,但不享有表决权。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前10日,将内容完整的临时提案提交召集人,召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知,并公告临时提案内容。除上述规定外,召集人发出债券持有人会议通知后,不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知(包括增加临时提案的补充通知)中未列明的提案,或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决或作出决议。

5、债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决,也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议,但无表决权(债权代理人亦为债券持有人者除外)。

6、债券持有人本人出席会议的,应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件,债券持有人法定代表人或负责人出席会议的,应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的,代理人应出示本人身份证明文件、被代理人(或其法定代表人、负责人)依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

7、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容:(1)代理人的姓名;(2)是否具有表决权;(3)分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示;(4)投票代理委托书签发日期和有效期限;(5)委托人签字或盖章。

8、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示,债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交会议召集人。

四、债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议须经持有本期未偿还债券本金总额50%以上(不含50%)的债券持有人(或债券持有人代理人)出席方可召开。债券持有人会议可以采取现场方式召开,也可以采取通讯方式召开。

2、债券持有人会议应由通过本规则第二项"召集程序"前两条规定所确定的会议召集人担任会议主席并主持。如会议召集人未能履行职责时,由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人(或债券持有人代理人)担任会议主席并主持会议;如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席,则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人(或其代理人)担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称(或姓名)、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券金额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等,均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令,主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未列入议程的事项作出决议。

五、表议、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其代理人投票表决。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票,应当由至少两名债券持有人(或债券持有人代理人)和一名债权代理人代表参加清点,并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过,并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应当载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑,可以对所投票数进行点算;如果会议主席未提议重新点票,出席会议的债券持有人(或债券持有人的代理人)对会议主席宣布结果有异议的,有权在宣布表决结果后立即要求重新点票,会议主席应当及时点票。

5、债券持有人会议作出的决议,须经持有本期未偿还债券本金总额50%以上(不含50%)有表决权的债券持有人(或债券持有人的代理人)同意方为有效。债券持有人会议决议经表决通过后生效,但其中涉及须经有权机构批准的事项,经有权机构批准后方能生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利,不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、会议召集人应在债券持有人会议作出决议之后及时将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、债券持有人会议应有会议记录。

9、债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名,并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限至本次各期债券全部到期兑付之日起两年。

六、附则

1、债权代理人应执行债券持有人会议决议,代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通,督促债券持有人会议决议的具体落实。债权代理人仅根据债券持有人会议决议(而不是单个债券持有人的指示)行事,债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

2、债券持有人会议的会议场地费、公告费、见证律师费(若有)由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用,应由全体债券持有人共同承担并先行垫付,并在债券持有人会议决议中予以明确。

3、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外,出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时,除本《募集说明书》提供的各项资料外,应认真考虑下述各项风险因素:

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险

风险:受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响,市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长,在本期债券存续期内如果银行存款利率上调或发生通货膨胀,则本期债券投资者的实际收益水平将发生变化。

对策:本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通,如上市或交易流通申请获得核准,本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

(二)流动性风险及对策

风险:由于具体上市审批或流通申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市或交易流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性,导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策:本期债券发行结束后,发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请,力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时,随着债券市场的发展,企业债券交易和流通的条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。

(三)债券偿付风险及对策

风险:在本期债券存续期内,受国民经济运行总体情况、国家政策法规、行业周期和市场环境等不可控制的因素影响,可能导致发行人不能产生预期的回报和现金流,进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策:发行人将进一步提高管理和运营效率,严格控制成本,积极增加效益,为本期债券按时足额偿付提供资金保证。发行人目前经营状况良好,现金流量充足,预期其自身盈利及现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。此外,发行人对内、对外融资能力较强,除银行的长期、短期贷款外,发行人作为成都市国资委直属的国有独资企业,地方政府的支持力度明显。

(四)募投项目相关风险及对策

风险:本期债券的偿债资金来源很大程度上取决于募投项目的收益。由于本期债券属于储架式发行,具体募投项目将在发行前确定,因此最终选择的募投项目的收益不确定性将影响项目的本息覆盖能力,进而可能影响本期债券偿债能力。

对策:发行人在《募集说明书》中列出募集资金的投资方向,实际发行前将严格测算项目现金流回流速度,设计符合项目收益能力的还款方式,避免出现募投项目收益与偿债支出不匹配的情况。

(五)违规使用债券资金的相关风险及对策

风险:本期债券申报规模较大,且部分募投项目由发行人下属子公司负责运营,可能出现募集资金违规使用的风险。

对策:发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,聘请中信银行股份有限公司成都分行作为本期债券监管银行,对募集资金的使用、划转进行审查,确保募集资金按《募集说明书》约定用于指定项目,避免违规使用。

二、与发行人相关的风险

(一)管理风险

1、子公司管控风险

截至2018年末,纳入发行人合并范围内的一级子公司合计12家,业务涵盖建筑施工、房地产开发、物业管理、建设管理、建设投资等。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度,但是随着下属公司数目的增加和涉及行业的扩展,发行人的管理半径不断扩大,管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题,不能对子公司进行有效的整合和管控、提升子公司业务收入、控制其费用支出,将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加,从而影响公司的经营及未来发展。

2、内部管理风险

虽然发行人目前建立了相对规范的管理体系,生产经营运作状况良好,但随着经营规模和管理链条的进一步扩大延伸,发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。若发行人不能相应提高管理能力,将对公司的持续发展产生一定的负面影响。

3、人力资源管理风险

随着发行人业务规模的不断扩大,企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整,因而对发行人的管理人员素质及人才引进提出了更高的要求。若发行人不能通过保持和引进专业人才,进一步有效改善和优化公司管理结构,可能对未来的经营造成一定风险。

4、董事会与监事会缺位风险

依据发行人《公司章程》,公司董事会由9人组成,设董事长1人,董事7人,职工董事1人;公司监事会由5人组成,设监事会主席1人,其中非职工代表出任的监事2人,职工代表出任的监事2人。截至2018末,发行人董事会由6人构成,低于《公司章程》规定的9人;监事会由4人构成,低于《公司章程》规定的5人。发行人董事会及监事会存在人员缺位情形,但不低于法定最低人数,从实质判断不会影响公司董事会和公司经营工作正常运作。但发行人企业治理结构尚待完善,在董事会、监事会成员补足前有可能对公司的各项经营、决策等带来风险。

5、安全生产风险

近年来,国家相关安全生产法规愈加严格,监管力度不断加大。发行人高度重视安全生产工作,安全生产投入明显增加,安全设施不断改善,安全生产自主管理和自律意识不断增强,近年来未发生重大人身伤亡和生产事故。但是作为建筑施工类企业,安全生产仍不容忽视,其安全生产隐患主要集中在高空作业以及其他特种作业等方面。如果出现安全生产事故,将在一定程度上影响发行人声誉及正常生产经营状况。

6、关联交易风险

基于产业链条的完善,发行人下属子公司之间存在一定规模的关联交易,如成都建工(作为施工单位)与人居地产(作为业主单位)在建筑施工、房地产开发等项目上存在业务往来。虽然上述交易在发行人合并范围内已调整抵消,但下属子公司间关联交易决策机制是否完善、交易定价是否公允等,对发行人整体的管理控制提出一定的考验。

7、重大资产重组风险

2018年9月,根据成都市国资委统一规划,发行人合并成都建工,自身资产规模、盈利能力得到一定程度的增强。但资产划转的同时,发行人与成都建工在资产负债承继、人员关系、协同管理等方面仍存在若干尚待解决的问题,需更多时间完成资产划转与产权融合,在磨合阶段存在一定的管理风险。

(二)财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至2016年末、2017年末和2018年末,发行人资产负债率分别为68.53%、59.09%和72.96%,合并成都建工后资产负债率上升较快。本期债券发行后,若未来发行人的经营环境发生重大不利变化,负债水平不能保持在合理的范围内,则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

2、经营性净现金流为负风险

近三年,成都兴城的经营活动现金流量净额分别为-227,423.92万元、-560,276.50万万元和-1,166,448.34万元。发行人建筑安装与房产销售等收入现金流不均衡,以及当期基础设施项目建设支出与财政性建设资金拨款不匹配,导致近三年及一期经营活动现金流量净额暂时性为负值。总体来看,发行人投建的房地产开发项目和城市基础设施建设项目大部分处于建设期,对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限,公司面临经营性现金流对债务覆盖程度偏低的风险。

3、存货规模较大且增长较快的风险

截至2016年末、2017年末和2018年末,发行人存货余额分别为1,182,200.72万元、1,246,751.85万元和5,085,882.80万元,占总资产比例分别为16.79%、16.47%和32.71%。近三年发行人存货规模较大,合并成都建工后更是确认了相当规模的工程施工成本。发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力,若发行人在建工程项目与在售地产项目周转迟滞导致存货变现能力受阻,将对发行人偿债能力和资金调配带来较大压力。若未来因宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响,相关房地产项目价格出现大幅下滑,发行人的存货将面临跌价风险,进而对其财务表现产生不利影响。

4、城市基础设施建设业务融资风险

发行人是成都市本级最重要的基础设施建设和运营主体之一,承担了成都市内城市基础设施建设业务,主要包括片区改造类项目和重大市政建设项目。其中片区改造类项目采用政府主导、企业运作的开发模式;重大市政项目主要采用代建模式。城市基础设施建设业务投资金额较大,融资需求较大,若财政建设资金不能及时到位或发行人融资渠道出现问题,可能导致项目开发周期延长,造成项目预期经营目标难以如期实现,从而对发行人资产状况、持续经营能力产生不利影响。

5、其他应收款相关风险

截至2016年末、2017年末和2018年末,发行人其他应收款账面价值分别为48,594.57万元、221,029.05万元和415,251.93万元,占流动资产比例分别为1.78%、2.92%和4.74%。截至2018年末发行人其他应收款主要为应收代建工程款和保证金等,占比相对较小,但发行人仍存在其他应收款回收风险。

6、持有至到期投资回收风险

截至2018年末,发行人持有至到期投资余额为322,267.16万元,金额较大且全部为成都市小城镇投资有限公司的小城镇建设项目投资。《投资合同》约定按照一定标准收取项目资金利息及投融资管理费,项目资金利息及投融资管理费的付款方主要为成都市下辖各区县政府,投资项目主要是新型社区建设、新农村建设,以及四川灾后重建项目等,区县还款来源包括农民应交房屋代建款、新增耕地占补平衡指标收益,以及地方财政资金等。若区县政府不能按照协议约定按时偿付投资款,将导致持有至到期投资减值风险。

7、发行人城市基础设施建设业务的风险

发行人承担了成都市片区改造类项目和重大市政建设项目的投资建设任务。其中,对于片区改造类项目采用政府主导、企业运作的开发模式,开发资金由财政拨付项目资本金及企业外部融资解决起步资金,后续则通过财政拨款来平衡整体开发资金需求,并满足企业的还本付息需要,按照财政拨款与投入成本孰低原则进行成本预核销,核销后剩余的专项应付款计入资本公积,发行人片区改造类项目不计营业收入;重大市政建设项目建设资金全部由政府出资,依照代建合同等相关文件取得代建管理费。发行人实施的片区改造类项目建设期长,资金投入量大,或对发行人财务稳定性带来风险。

8、权益性负债的风险

截至2018年末,发行人所有者权益中存在其他权益工具61.70亿元,其中包括永续中期票据19亿元,信托永续债权25亿元,以及永续贷款17.70亿元,需由发行人支付利息或投资收益。上述其他权益工具在发行人按条款约定赎回或申请到期前长期存续,但发行人可能对其进行赎回或申请到期,从而导致发行人所有者权益减少。

9、应收账款增加的风险

近三年,发行人应收账款分别为30,070.90万元、52,887.23万元及1,661,902.26万元,2018年末,发行人应收账款呈上涨趋势,主要系合并成都建工集团所致,建筑工程行业具有应收账款周转较长,资金回周期较长,前期施工投入较大等特点,导致发行人总体应收账款大幅增加,若该趋势持续,可能对发行人资金回笼及盈利能力带来不利影响。

10、对外担保代偿风险

经董事会批准同意,发行人与成都中电熊猫显示科技有限公司(以下简称"被担保公司")各贷款银行签署了《担保合同》,发行人为被担保公司提供总额不超过10亿元担保。截至2018年末,被担保公司总资产3,186,762.61万元,净资产1,402,546.90万元,资产负债率55.99%,2018年实现收入59,723.99万元,净利润为3,341.44万元。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保的债务,发行人将面临担保代偿风险。

(三)经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关,长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度,行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度,政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况,通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施,引导和规范行业的健康发展。从2002年以来,国家相继采取了一系列宏观政策措施,出台了一系列政策法规,从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等,并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化,则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来,受到国内外经济形势的影响,房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨,加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取措施对业务成本进行有效控制,以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响,但是由于房地产项目的开发周期较长,在项目开发过程中,土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在,并都会在一定程度上影响项目的开发成本,从而影响公司的盈利能力。

3、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多,需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管,这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验,具备较强的项目操作能力,但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题,都将直接影响项目开发进度,进而影响项目开发收益。

4、房地产开发建设风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面,尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监督控制及相关人员的责任意识和专业培训,制定了各项制度及操作规范,建立了完整的质量管理体系和控制标准,并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节,但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题,从而损害公司的品牌声誉和市场形象,并给公司造成一定的经济损失。

5、土地闲置风险

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置力度。根据2012年5月国土资源部修订通过的《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。虽然公司一贯遵守国家政策,严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售,但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发,将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

6、钢筋、混凝土市场价格波动风险

2016年以来,钢材和水泥价格呈现波动上升态势。尤其是2017年8月下旬开始,水泥价格出现了与产能过剩相背离的罕见现象。其主要原因一方面是随着华东消费量增加产生了较大市场需求;另一方面则是受大气污染指标考核等因素影响,水泥供给被大幅压减。短期来看,受供需等因素影响,水泥价格将保持高位小幅波动。同样受环境治理、钢企错峰生产、供需等因素综合影响,钢材价格从2016年后半年开始持续攀升,并于2017年12月初达到峰值,之后价格小幅回落。钢铁行业后期或将保持供需平衡或趋紧的状态,有望支撑钢材价格维持高位。

发行人在钢筋、混凝土价格出现价格大幅波动,超过施工合同中的原材料溢价保障时,可能会面临无法按照施工合同将原材料溢价风险完全转移给业主,从而发行人在项目成本控制上出现异常压力,造成毛利润下降的风险。

7、施工工期和项目工程款未及时到付的风险

发行人可能面临因未能在施工工期内完成工程而受到业主罚款的风险,同时延长的工期对于发行人的成本控制造成一定风险。此外,发行人可能会面临工程款及时到付的风险,造成施工单位资金成本加大。建工集团收入90%以上来源于建筑安装,未及时到付的工程款将严重影响发行人的盈利能力。

三、政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关,长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此,从2002年以来,国家相继采取了一系列宏观政策措施,出台了一系列政策法规,从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。

为抑制房地产价格快速上涨,近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动,进而对房地产行业和企业的平稳发展产生影响。若发行人不能适应宏观政策的变化,则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业,资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来,国家采取了一系列措施,对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整,以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要,对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然发行人通过多年的经营发展,一方面与各大银行建立了长期合作关系,拥有稳定的信贷资金来源,另一方面又保持了资本市场的有效融资平台,但金融政策的变化和实施效果,将可能对发行人日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让(包括招标、拍卖、挂牌等形式)、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权,涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来,国家出台了一系列土地宏观调控政策,进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化,将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策,若不能及时获得项目开发所需的土地,发行人的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前,我国对环境保护的力度趋强,对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求,不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规,发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出;同时,由于环保审批环节增加、审批周期加长发行人部分项目的开发进度可能受到不利影响。

第十六条 信用评级

联合资信评估有限公司对发行人进行评级,发行人主体信用等级评级结果均为AAA,评级展望为"稳定",表明发行人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。

一、信用评级报告的内容摘要

(一)评级观点

成都兴城投资集团有限公司(以下简称"公司")是成都市东部、南部新区起步区基础设施投资建设的重要主体,承担着东部、南部新区的基础设施建设投资及运营管理工作。联合资信评估有限公司(以下简称"联合资信")对公司的评级反映了股东持续在片区整理成本返还、城建资金拨款等方面给予公司大力支持;2018年,成都市政府将成都建工集团有限公司(以下简称"成都建工")股权无偿划转至公司,公司资产和收入规模大幅增长。同时,联合资信也关注到,公司在建项目建设周期长、投资规模大,片区整理成本返还及房地产销售收入易受土地市场行情及房地产市场波动,成都建工并入后公司债务负担有所加重等因素给公司信用水平带来的不利影响。

未来,随着东部起步区开发的快速推进和南部新区起步区的收尾完工,公司片区整理收益与融资规模将逐步实现动态平衡,公司外部融资压力有望缓解,偿债能力相应增强。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估,联合资信认为,公司本期债券到期不能偿还的风险极低,安全性极高。

(二)优势

1、成都市经济持续增长,公司外部发展环境良好。

2、公司是成都市东部、南部新区起步区基础设施建设的重要实体,得到了股东在片区整理成本返还、城建资金拨款等方面的大力支持。

3、近年来,公司资产、权益和收入规模持续增长,资本实力增强。

4、2018年,成都市政府将成都建工全部股权无偿划转至公司,公司业务范围新增建筑施工板块,综合实力进一步增强。

(三)关注

1、公司片区整理业务和房地产业务盈利情况易受宏观行业政策变动影响,具有不确定性。

2、公司经营活动现金持续净流出,且在建项目建设周期长,投资额度大,公司对财政资金拨付和外部融资依赖强。

3、成都建工并入后,公司债务规模大幅提升,债务负担明显加重。同时,由于建筑施工板块毛利率较低,导致公司盈利能力下降较快。

二、发行人银行授信情况

发行人信用状况良好,能够按时还本付息,未出现延迟支付本金和利息的情况。长期以来,发行人与包括中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、交通银行等在内的多家银行和金融机构建立了稳固、良好的合作关系。截止2018年末,发行人银行授信规模为1,057.43亿元,其中已使用551.25亿元,未使用银行授信余额为506.18亿元。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京炜衡(成都)律师事务所为本期债券发行律师。北京炜衡(成都)律师事务所就本期债券发行出具了《法律意见书》,律师认为:

(一)发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司,具备本期债券发行的主体资格。

(二)发行人已取得本期债券发行的各项批准、授权。本期债券的发行工作已取得国家发改委的核准。

(三)发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债务管理通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》和《194号文》等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

(四)本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准,募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

(五)本次发行的《募集说明书》的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定,《募集说明书》中引用的法律意见书内容适当。

(六)发行人主体长期信用等级为AAA,本期债券的信用等级为AAA。

(七)参与本期债券发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

(八)发行人为本次债券签署的《承销协议》、《资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等所有法律文件皆合法有效。

(九)发行人本期债券的申请文件中有关本期债券的信息披露内容均真实、准确、完整,不存在重大遗漏或虚假陈述之情形,符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券相关申报文件编制要求的规定。

综上所述,发行人律师认为:发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债务管理通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》和《194号文》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件;发行人关于本期债券发行的募集说明书中引用的法律意见书内容适当,不存在对本期债券发行构成重大影响的法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券在银行间债券市场发行的部分在完成债权债务关系确立并登记完毕后,即可在银行间债券市场交易流通。本期债券在上海证券交易所发行的部分于发行结束一个月内,发行人向上海证券交易所申请上市交易。

二、税务说明

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款由投资者承担。

三、重大期后事项

发行人领取上述文件之日起至本募集说明书签署之日的期后事项情况如下:

1.发行人2016年、2017年和2018年的财务报告已经分别经立信和大信审计,并出具了标准无保留意见的审计报告,符合本次债券的发行条件。

2.没有影响发行人发行本次债券的情形出现。

3.发行人无重大违法违规行为。

4.发行人的财务状况正常。

5.发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等导致公司架构变化的情形。

6.发行人的主营业务没有发生变更。

7.发行人的管理层及核心技术人员稳定,没有出现对公司的经营管理有重大影响的人员变化。

8.发行人没有发生未履行法定决策程序的关联交易。

9.经办发行人本次发行业务的主承销商、会计师和律师未发生更换。

10.发行人报告期内未进行盈利预测。

11.发行人没有发生重大的诉讼、仲裁,也不存在影响发行人发行公司债券的潜在纠纷。

12.发行人没有发生大股东占用公司资金和侵害小股东利益的情形。

13.发行人没有发生影响公司持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化。

14.发行人的业务、资产、人员、机构、财务的独立性没有发生变化。

15.发行人主要财产、股权没有出现限制性障碍。

16.发行人不存在违反信息披露要求的事项。

17.发行人将本期债券发行文件的财务数据和经营数据更新至2018年12月31日。2018年度财务报表披露及经营数据更新后,本期债券仍然符合企业债券发行条件。根据《2018年审计报告》,截至2018年末,发行人合并报表范围内经审计的资产总计1,554.95亿元,负债合计1,134.51亿元,所有者权益合计420.44亿元,资产负债率72.96%;发行人合并报表范围内实现营业收入436.64亿元,实现净利润9.44亿元。发行人2018年度财务报表数据更新后仍然符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件关于本次债券发行规定。

综上所述,发行人自领取本次债券核准批复起至本募集说明书签署之日止,未发生影响发行人本次债券发行和投资者判断的重大事项。

第十九条 备查文件

一、备查文件

(一)国家发展和改革委员会对本次债券的核准文件;

(二)《2019年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券募集说明书》;

(三)经审计的发行人近三年财务报告;

(四)联合资信评估有限公司为本期债券提供的《信用评级报告》;

(五)北京炜衡(成都)律师事务所出具的《法律意见书》;

(六)《债权代理协议》;

(七)《债券持有人会议规则》;

(八)《资金账户开立和监管协议》。

二、查询方式

(一)本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网,投资者可以通过以下网站查询:

国家发改委财金司:http://cjs.ndrc.gov.cn
中国债券信息网:http://www.chinabond.com.cn

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

1、成都兴城投资集团有限公司
住所:成都市高新区濯锦东路99号 联系人:杨阳
联系地址:成都市高新区濯锦东路99号
联系电话:028-85359705 传真:028-85336169 邮政编码:610041
2、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:杨德红 联系人:周杰、李璐、杨辉
联系地址:上海市静安区石门二路街道新闸路669号博华广场33楼
联系电话:021-38676666 传真:021-50688712 邮政编码:200120

如对本《募集说明书》或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2019年第一期成都兴城投资集团有限公司公司债券发行网点表

公司名称	角色	发行网点	联系地址	联系人	联系电话
▲国泰君安证券股份有限公司	主承销商	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	秦立欢	021-38676666
▲中信建投证券股份有限公司	主承销商	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5层	杜永良	010-65180688
▲中信证券股份有限公司	主承销商	中信证券股份有限公司债务资本市场部	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	兰杰	010-60838888
▲湘财证券股份有限公司	主承销商	湘财证券股份有限公司资本市场部	上海市浦东新区陆家嘴环路958号华能联合大厦5层	郭幼竹	021-50293577

[illegible]