

DY 信托-政兴 12 号集合资金信托计划

尽职调查报告

二〇二三年十二月

## 第一部分信托计划背景及要素

### 一、实际交易对手

本信托计划中，融资人是成都凯利捷投资发展有限公司（以下简称“成都凯利捷”或“融资人”），担保人是成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（以下简称“青白江国投”或“担保人”）。融资人是担保人的全资子公司，担保人青白江国投为融资人成都凯利捷对本信托计划的还本付息义务提供不可撤销的连带责任担保。



从股权穿透来看，融资人成都凯利捷实际控制人为成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局，穿透来看，成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局控股融资人 90.8998%、四川省财政厅控股 9.1002%。



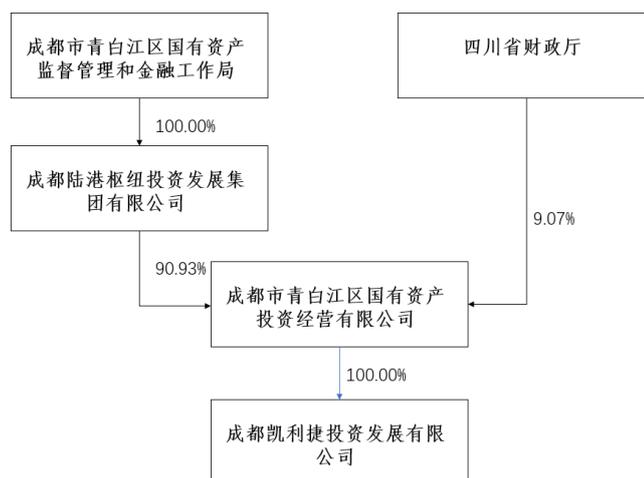
从股权穿透来看，担保人青白江国投实际控制人为成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局，穿透来看，成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局间接控股担保人 90.8998%、四川省财政厅间接控股 9.1002%。

## 第二部分融资人-成都凯利捷

### 一、公司基本情况

#### 1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	成都凯利捷投资发展有限公司
公司类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	中国（四川）自由贸易试验区成都市青白江区香岛大道 1509 号（成都国际铁路港现代物流大厦 A 区 4 楼 A0401 号）
统一社会信用代码：	91510113MA61WYRN6W
成立日期：	2016 年 7 月 28 日
法定代表人：	肖仙雄
经营范围：	许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；园林绿化工程施工；旅游开发项目策划咨询；农业专业及辅助性活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；酒店管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；小微型客车租赁经营服务；机动车修理和维护；企业形象策划；企业管理；房地产经纪；住房租赁；物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；机械设备租赁；殡葬服务；建筑材料销售；办公用品销售；家用电器销售；五金产品零售；礼品花卉销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；金属材料销售；货物进出口；技术进出口；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照

	依法自主开展经营活动)。
注册资本:	20 亿
实收资本:	20 亿

## 1.2 重大事项变更

### 1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

( ) 有。

(√) 无。

### 2、近 5 年实际控制人是否发生变更

( ) 有，

(√) 无。

### 3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

( ) 有，

(√) 无。

### 4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

( ) 有，具体说明如下：包括控股和非控股以及可供出售金融资产方面的投资，主要在于判断企业的战略发展方向。

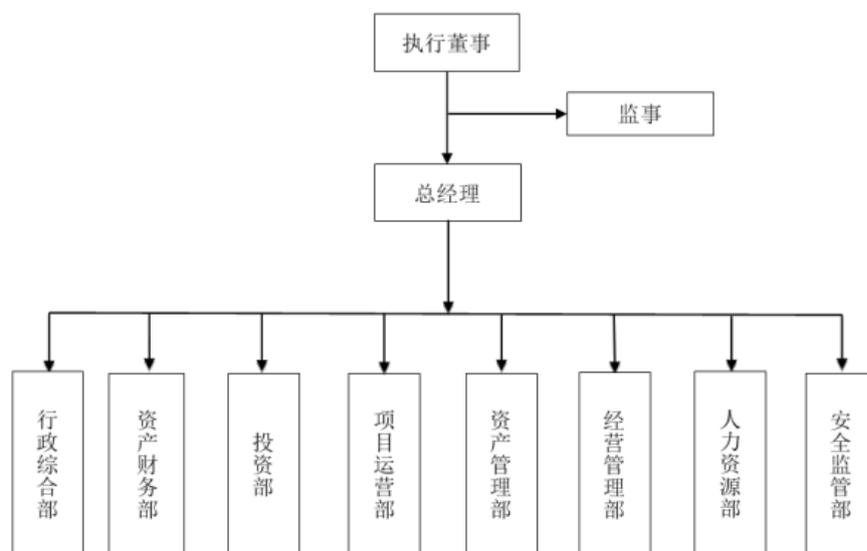
(√) 无。

## 1.3 公司治理

### 1、治理结构

报告期内，融资人成都凯利捷按照《公司法》等法律、法规、规章和规范性文件以及《公司章程》的要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。现有股东、执行董事、监事和经理层组成的治理构架，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责分明、运作规范的相互协调和制衡机制。公司执行董事、监事工作勤勉尽责，公司高级管理人员严格按照执行董事授权忠实履责，维护公司和全体股东的最大利益。

为了保障公司的运营效率，融资人建立了与生产经营相适应的组织职能机构。公司的组织结构如图所示，各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。



## 2、核心高管介绍

肖仙雄，男，1981 年 11 月出生，硕士学历。历任四川长虹电器股份有限公司青岛分公司区域经理、市场总监；四川长虹电器股份有限公司中国营销中心产品线经理；四川长虹新兴产业集团办公室项目经理、副主任；四川长虹电器股份有限公司创业投资基金高级投资经理；成都市青白江区国有资产投资经营有限公司党委委员、总会计师；成都蓉欧铁路港股权投资基金管理有限公司董事长；成都市青白江区日新融资担保有限公司董事兼总经理；现任融资人执行董事兼总经理。

## 二、经营情况

### 2.1 经营情况

融资人成都凯利捷系当地政府大力扶持的市政基础设施建设实体和国有资产运营主体，业务范围涉及代建工程、房地产开发、拆迁、租赁、材料销售、公墓销售等，收入来源较为丰富。2022 年度，融资人实现营业收入 85,986 万，营业利润 7,218.69 万，净利润 7,268.75 万，均较上年有所下降，主要受当期代建项目结算规模下降及房地产市场环境低迷影响。注：融资人房地产开发和土地整理业务全部由其子公司成都市智汇新城投资发展有限公司负责，融资人本身不涉及，且其本身无房地产开发资质。下为融资人近二年及一期的主营业务构成（单位：亿、%）。

项目	2023 年 6 月		2022 年		2021 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代建工程收入	2.87	0.61	3.27	38.04	7.05	61.45

房地产开发收入	1.32	0.28	2.22	25.84	3.43	29.94
拆迁收入	0.00	0.00	0.15	1.69	0.00	0.00
其他	0.54	0.11	2.96	34.43	0.99	8.61
合计	4.74	100.00	8.60	100.00	11.47	100.00

## 2.2 代建工程业务

代建工程的业务模式是，公司一般与当地国企签订委托建设协议，委托方包括成都市居安达房地产实业总公司（以下简称“居安达实业”）、成都鼎盛宏园区管理有限公司（以下简称“鼎盛宏管理公司”）等，公司负责投资建设，合同价款等于工程建设管理费用与回报收益之和，价款按工程项目施工进度进行结算，实际结算价款根据项目实际情况结合市场行情、政策变化等因素由双方共同委托的审计机构审核金额为准。2022 年公司实现代建工程业务收入 3.27 亿，规模较上年下降主要系当期结算项目规模下降所致。截至 2023 年 3 月末，公司主要在建代建项目计划总投资 18.42 亿，累计已投资 11.69 亿；此外，公司还有较多自营项目，项目资金均需自筹，未来主要通过租售获取收益。整体来看，公司未来项目建设投入给公司带来较大资金压力，且需关注自营项目未来收益情况。

截至 2023 年 3 月末公司主要已完工代建项目情况（单位：亿）

项目名称	总投资	已投资金额	是否按照协议回款
凤凰西九路	0.19	0.14	是
聚星路	0.18	0.20	是
智汇产业城一期支路	0.30	0.26	是
合计	0.67	0.59	--

截至 2023 年 3 月末公司主在建代建项目情况（单位：亿）

项目名称	计划总投资	已投资金额	是否签订代建合同
青创大道	11.00	6.02	是
同创大道	3.38	2.65	是
智慧产业城新建小学（大弯小学南校区）	1.90	1.42	是
城厢中学扩建工程	1.78	1.42	是
排污渠迁改项目	0.22	0.15	是
果悦香江路	0.15	0.03	是
合计	18.42	11.69	--

截至 2023 年 3 月末公司主在建自营项目情况（列示在建工程）（单位：亿）

项目	计划总投资额	账面价值
青白江区妇幼保健院（四川大学华西第二医院青白江妇女儿童医院）迁建项目	11.87	10.42
智慧新居	--	7.66
城厢古建筑物	--	7.01
25 项管网及附属设施	--	6.74
15 项自有管道设备	--	4.40
智慧产业城总部经济大厦	--	0.68
红庙子三期	--	0.65
城厢古镇绣川南里	--	0.51
大南街 51 号	--	0.49
城厢古镇改造	--	0.24
其他	--	3.12
合计	--	41.92

### 2.3 拆迁业务

公司近年来主要承担了青白江区部分区域的土地拆迁整理工作，该业务由公司和子公司智汇新城负责运营，主要模式为委托方与公司或者智汇新城签订相关协议，由公司或者智汇新城实施相关项目红线内房屋的搬迁补偿具体工作，委托方提供项目投资补偿工作资金，委托方主要为当地国有企业。投资补偿工作资金由搬迁补偿工作的实际成本和投资补偿回报构成，其中搬迁补偿工作的实际成本包括搬迁补偿支出和其他与搬迁工作相关的费用等，并最终经审计部门的决算审计结果为准，投资补偿回报按照搬迁补偿工作的实际成本加成一定比例计算。公司每年根据相关协议及项目投资进度向委托方申请结算，并据此确认收入。目前，智汇新城主要承接有米高化肥厂搬迁项目、蓝枫公司搬迁项目等。

2022 年公司拆迁业务实现收入 0.15 亿。截至 2023 年 3 月末，公司在建、拟建的拆迁项目计划总投资金额 6.43 亿，累计已投资 3.45 亿，尚需投资 2.99 亿，此外尚有部分拆迁项目正在规划中，公司拆迁业务持续性仍较好。

截至 2023 年 3 月末公司主要已完工拆迁项目情况（单位：亿、平方米）

项目名称	计划总投资	已投资	面积	截至 2023 年 3 月末回款金额
钢铁厂拆迁项目	0.50	0.44	8,854.44	0.47
泰森机械搬迁项目	0.38	0.38	6,248.59	0.45
富临长运 57 搬迁项目	0.39	0.39	6,012.90	0.38
城厢老中医院搬迁项目	0.25	0.25	4,577.92	--
天马公司搬迁项目	9.80	9.77	128,674.12	8.23
合计	11.31	11.22	154,367.97	9.52

截至 2023 年 3 月末公司主要在建拆迁项目情况（单位：亿、平方米）

项目名称	项目状态	总投资	已投资金额	面积
米高化肥厂搬迁项目	在建	3.50	3.45	63,073.61
搬迁项目-蓝枫公司	拟建	1.67	0.00	53,709.68
搬迁项目-荣华金属	拟建	1.27	0.00	40,916.45
厂				
合计	-	6.43	3.45	157,699.74

## 2.4 房地产开发业务

公司房地产业务主要由智汇新城负责运营，其拥有房地产开发二级资质，主要在青白江区范围内从事房地产开发业务，其房地产开发业务遵循市场化运作模式，从前期取得土地、项目设计与建设到销售等各个环节均由公司自主开发。智汇新城通过招拍挂或股东、政府划入等方式取得土地，并缴纳土地出让金，并根据相关规划进行建设，在房屋建造后按照市场价格进行销售。公司房地产业务分为住宅开发和综合体建设两个部分，住宅开发项目中天和睿城、天和悦城、天和绣水岸、天和凤凰郡取得预售证并完成部分销售，累计预售金额 15.19 亿。

截至 2023 年 3 月末，公司主要开发商品房项目计划总投资合计 49.48 亿，已投资 37.03 亿，尚需投资 12.48 亿，公司房地产业务持续性较好，但较大规模的尚需投资额给公司带来较大资金压力，同时，需持续关注公司房地产项目的去化情况。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建、拟建房地产项目情况（单位：亿）

项目名称	计划总投资	已投资	资金来源	截至 2023 年 3 月末已预售金额
天和睿城	10.56	10.59	自筹	6.53
天和悦城	10.37	7.43	自筹	6.10
天和绣水岸	3.30	3.11	自筹	2.48
天和凤凰郡	4.55	4.21	自筹	0.08
天和熙城	20.00	11.22	自筹	尚未销售
天和同泰	0.70	0.47	自筹	尚未销售
合计	49.48	37.03	--	15.19

## 2.5 其他业务

公司其他业务主要包括租赁、材料销售、公墓销售等，整体盈利水平尚可，是公司收入和利润的良好补充。

租赁业务方面，目前公司拥有较多商业、办公用房，对外进行公开出租，签订租赁合同并取得房屋租赁收入。公司与成都市青白江区机关事务服务中心签订房屋租赁合同，对房屋租赁期限、面积及租金标准等进行了约定，租赁期限一般

为 4-5 年，到期可以续租，该业务可持续性较好。2022 年公司租赁业务实现收入 1.25 亿，主要系当期新购入物业所致，此外，公司当期租赁业务毛利率 33.30%，毛利率水平较高；公司材料销售业务为通过询价、招标的方式在市场上购买水电材料、装修材料等建筑材料，销售给下游施工企业，2022 年实现收入 1.57 亿、毛利率 2.91%，毛利率持续保持在低位。公墓销售及管理业务收入和毛利润水平均较小，整体来看，其他业务为公司整体收入和毛利润提供了良好补充

### 三、财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对融资人成都凯利捷 2020 年至 2022 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；同时，我们收集了融资人 2023 年 6 月末的财务报告。以下财务数据来自于上述报告。

#### 3.1 合并资产负债表

单位：万元

项目（万）	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	175,854.23	169,192.47	123,691.72	142,830.91
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	146,838.96	119,395.68	137,376.78	47,615.22
预付款项	145,059.39	154,043.35	79,684.62	29,399.46
其他应收款	778,665.57	588,524.61	645,075.14	361,733.31
存货	712,744.06	679,030.03	538,608.60	700,529.70
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	5,371.72	3,958.28	1,582.96	9,214.59
<b>流动资产合计</b>	<b>1,964,533.92</b>	<b>1,714,144.42</b>	<b>1,526,019.83</b>	<b>1,291,323.18</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	2,432.53	2,770.60	2,446.90	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	4,012.15	4,012.15	3,012.15	2,012.15
投资性房地产	152,220.25	152,137.56	120,523.48	91,407.75

## 政兴 12 号集合资金信托计划之尽职调查报告

固定资产	7,683.80	7,533.28	18,587.53	18,470.34
在建工程	437,838.71	393,007.91	423,339.24	242,491.49
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	6.40	9.44	15.85	37,640.54
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	449.21	554.59	708.39	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	13,744.88
<b>非流动资产合计</b>	<b>695,788.15</b>	<b>648,153.10</b>	<b>639,259.69</b>	<b>424,606.54</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,660,322.08</b>	<b>2,362,297.52</b>	<b>2,165,279.52</b>	<b>1,715,929.72</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	243,090.00	95,900.00	118,400.00	70,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	1,130.58	8,042.68	3,040.73	-
应付账款	29,105.97	22,036.46	20,896.25	22,511.93
预收款项	591.12	446.53	376.33	79,049.08
应付职工薪酬	59.99	118.67	117.18	122.64
应交税费	14,327.54	15,447.90	16,509.86	10,021.68
其他应付款	432,768.54	67,333.87	55,051.26	47,573.28
合同负债	42,944.22	53,580.26	64,093.12	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	378,753.04	539,970.48	322,807.38	264,093.60
其他流动负债	750.63	516.81	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,143,521.62</b>	<b>803,393.67</b>	<b>601,292.12</b>	<b>493,372.20</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	307,693.46	374,019.50	295,545.11	432,034.61
应付债券	120,000.00	100,000.00	266,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	97,626.53	100,555.32	277,191.65	130,133.92
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	815.04	815.04	1,070.30	632.23
其他非流动负债	-	-	-	-

非流动负债合计	526,135.04	575,389.86	839,807.06	562,800.77
负债合计	1,669,656.66	1,378,783.52	1,441,099.17	1,056,172.97
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	715,074.85	715,074.85	463,005.05	508,810.77
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	700.75	700.75	700.75	700.75
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,387.21	1,387.21	760.38	400.46
未分配利润	53,525.88	46,367.93	39,717.82	29,844.80
归属于母公司所有者权益合计	970,688.69	963,530.74	704,184.00	639,756.77
少数股东权益	19,976.73	19,983.26	19,996.34	19,999.98
所有者权益（或股东权益）合计	990,665.42	983,514.00	724,180.34	659,756.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,660,322.08	2,362,297.52	2,165,279.52	1,715,929.72

融资人 2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 6 月总资产分别为 1,715,929.72 万、2,165,279.52 万、2,362,297.52 万和 2,660,322.08 万，资产规模增长较快。从资产构成来看，融资人资产构成中流动资产占比较高，符合其所属行业的行业特征。在上述报告期内，公司流动资产占其总资产的比例分别为 75.26%、70.48%、72.56%和 73.85%，主要由其他应收款、存货和货币资金构成，资产流动性较好；过去 3 年 1 期，融资人非流动资产主要由在建工程、投资性房地产、固定资产和长期股权投资构成。

### 1、流动资产分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人流动资产主要由其他应收款、存货和货币资金构成，上述三项合计金额分别占流动资产总金额的比重为 93.32%、85.67%、83.82%和 84.87%。

#### （1）货币资金

融资人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人货币资金分别为 142,830.91 万、123,691.72 万、169,192.47 万和 175,854.23 万，占流动资产的比例分别为 11.06%、8.11%、9.87%和 8.95%。截至 2023 年 6 月末，融资人货币资金受限金额为 138,805.65 万，其中 1,180.5 万系承兑汇票保证金，114,240 万系质押存单，

2,040.75 万系保证金，21,344.4 万系专用账户使用受限。

### (2) 其他应收款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人其他应收账款分别为 361,733.31 万、645,075.14 万、588,524.61 万和 778,665.57 万，占流动资产的比例分别为 28.01%、42.27%、34.33%和 39.64%。近三年一期来，随着融资人拆迁业务和房地产开发业务的增多，融资人其他应收款呈增长趋势，2023 年 6 月末融资人其他应收款较 2022 年末增长 32.32%，其中。下为融资人 2023 年 6 月末其他应收款前五名情况（单位：万、%）。

债务人名称	账面余额	占其他应 收款比例	账龄	款项性质	属性
成都新开元城市建设投资有限公司	360,756.52	50.18	1 年以内、1-2 年	关联方往 来款	地方国企
成都市居安达房地产实业总公司	161,564.94	22.47	1 年以内、1-2 年、2-3 年	非关联方 往来款	地方国企
成都盛鼎宏园区管理有限公司	67,758.46	9.42	1 年以内、1-2 年	关联方往 来款	地方国企
成都中交凤凰湖实业有限公司	30,126.90	4.19	1 年以内、1-2 年、2-3 年	非关联方 往来款	央企
成都市融禾投资发展集团有限公司	28,000.00	3.89	1-2 年	非关联方 往来款	地方国企
合计	648,206.83	90.15	-	-	-

### (3) 存货

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人存货分别为 700,529.70 万、538,608.60 万、679,030.03 万和 712,744.06 万，占流动资产的比例分别为 54.25%、35.29%、39.61%和 36.28%。融资人存货主要由开发成本和开发产品构成。2023 年 6 月末，融资人存货较 2022 年末增加了 33,714.03 万，主要是由于项目开发成本增多。下为融资人 2023 年 6 月末存货分类表（单位：万、%）。

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,379.48	0.00	3,379.48
开发成本	709,364.58	0.00	709,364.58
合计	712,744.06	0.00	712,744.06

下为 2023 年 1-6 月融资人开发成本中期末排名前十的重大工程列示：（单位：万）。

项目名称	期末余额
天和-熙城	155,281.31
大同新峰村地块	110,253.03
弥牟曙光地块	64,621.90
青创大道	64,518.91
同福苑以北地块	45,969.46
天和-睿城	45,925.60
天和-凤凰郡	42,755.41
城厢大东街 113 号地块原城厢中学	30,186.58
同创大道	27,501.21
姚渡桂森苑	19,000.36

## 2、非流动资产资产分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人非流动资产分别为 424,606.54 万、639,259.69 万、648,153.10 万和 695,788.15 万，占总资产比重分别为 24.74%、29.52%、27.44%和 26.15%。融资人非流动资产主要由在建工程、投资性房地产、固定资产和长期股权投资构成。

### (1) 固定资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人固定资产分别为 18,470.34 万、18,587.53 万、7,533.28 万和 7,683.80 万，占非流动资产的比例分别为 4.35%、2.91%、1.16%和 1.10%。下为融资人报告期内固定资产明细（账面价值）（单位：万）

项目	2023 年 6 月末	2022 年末
房屋及建筑物	7,642.22	7,499.34
运输设备	0.88	0.59
办公设备	40.70	33.35
合计	7,683.80	7,533.28

### (2) 投资性房地产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人投资性房地产分别为 91,407.75 万、120,523.48 万、152,137.56 万和 152,220.25 万，占非流动资产的比例分别为 21.53%、18.85%、23.47%和 21.88%。融资人投资性房地产主要为用于出租的房产及地产，均采用公允价值模式计量。同 2022 年末相比，融资人投资性房地产账面价值增加了 89.69 万，由外购成本的增加所致。

### (3) 在建工程

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人在建工程分别为 242,491.49 万、423,339.24 万、393,007.91 万和 437,838.71 万，占非流动资产的比例分别为 57.11%、66.22%、60.64%和 62.93%。2023 年 6 月末，融资人在建工程账面价值较 2022 年末增加了 44,830.8 万，增幅为 11.41%。下为融资人 2023 年 6 月末在建工程明细（单位：万）。

序号	项目名称	性质	期末余额	建成后用途
1	青白江区妇幼保健院（四川大学华西第二医院青白江妇女儿童医院）迁建项目	非房地产	104,166.59	公益性医院
2	臻佳项目	非房地产	76,604.56	园区开发建设
3	城厢古建筑物	非房地产	70,120.53	旧城改造和拆迁、旅游开发
4	25 项管网及附属设施	非房地产	67,378.37	道路管网
5	15 项自有管道设备	非房地产	43,970.11	道路管网
6	智慧产业城总部经济大厦	非房地产	15,841.95	园区开发建设
7	红庙子三期	非房地产	15,179.44	旧城改造和拆迁
8	北城影像四期续建项目（代建）	商业房地产	9,089.74	旅游开发
9	智慧多杆合一升级改造	非房地产	7,678.78	停车场改造
10	城厢古镇绣川南里	商业房地产	5,104.43	旧城改造和拆迁、旅游开发
11	大南街 51 号（原血防站）	非房地产	4,883.29	公益性医院
12	城厢古镇改造	非房地产	2,526.51	旧城改造和拆迁、旅游开发
13	城厢古镇绣川北里	非房地产	2,055.56	旧城改造和拆迁、旅游开发
14	城厢古镇运营中心	商业房地产	1,967.41	旧城改造和拆迁、旅游开发
15	城厢古镇 7 亩地	非房地产	1,493.59	旧城改造和拆迁、旅游开发
16	城厢古镇清风苑	非房地产	1,429.47	旧城改造和拆迁、旅游开发
17	零星项目	其他	8,348.37	其他
	<b>合计</b>		<b>437,838.71</b>	

#### （4）长期股权投资

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人长期股权投资分别为 2,012.15 万、3,012.15 万、4,012.15 万和 4,012.15 万，占非流动资产的比例分别为 0.47%、0.47%、0.62%和 0.58%。2023 年 6 月末，融资人长期股权投资 4,012.15 万，主要为对联营企业的投资。

#### 3、流动负债分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人流动负债分别为 493,372.20 万、601,292.12 万、803,393.67 万和 1,143,521.62 万，分别占各期负债总额的 46.71%、41.72%、58.27%和 68.49%。过去三年，融资人流动负债整

体呈上升趋势主要是由于项目建设资金需求较大，融资人通过金融机构新增借款及增加债券发行。融资人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

### (1) 短期借款

2023 年 6 月末，融资人短期借款余额为 243,090.00 万，占期末流动负债的比例为 21.26%。融资人 2023 年 6 月末短期借款余额较 2022 年末增加 147,190.00 万，主要系今年新增保证借款所致。下为融资人 2023 年 6 月末短期借款分类（单位：万）。

借款类别	2023 年 6 月末	2022 年末
保证借款	243,090.00	95,900.00
<b>合计</b>	<b>243,090.00</b>	<b>95,900.00</b>

### (2) 应付账款

融资人应付账款主要为与上下游客户间的土地款等。2023 年 6 月末，融资人应付账款余额为 29,105.97 万，较 2022 年末增加了 7,069.51 万。下为融资人 2023 年 6 月末应付账款分类（单位：万）。

项目	2023 年 6 月末	2022 年末
工程款	4,920.74	1,411.64
土地款	19,669.92	19,669.92
其他	4,515.31	954.90
<b>合计</b>	<b>29,105.97</b>	<b>22,036.46</b>

#### 账龄超过 1 年的重要应付账款（单位：万）

项目	2023 年 6 月末	未偿还或结转的原因
成都怡都建设投资有限公司	19,669.92	未到结算期
<b>合计</b>	<b>19,669.92</b>	

### (3) 其他应付款

融资人其他应付款主要为关联方和非关联方往来款、职工借款及押金保证金等。2023 年 6 月末，融资人其他应付款账面价值为 432,768.54 万，占期末流动负债的比例为 37.85%。2023 年 6 月末融资人其他应付款较 2022 年末增加了 365,434.67 万，主要系增加的关联方往来款。下为融资人 2023 年 6 月末、2022 年末按款项性质划分的其他应付款情况如下（单位：万）

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息	-	-
应付股利	-	-

其他应付款	432,768.54	67,333.87
<b>合计</b>	<b>432,768.54</b>	<b>67,333.87</b>

## (4) 一年内到期的非流动负债

融资人一年内到期的非流动负债主要系一年内到期长期借款、应付债券和长期应付款。2023 年 6 月末，融资人一年内到期的非流动负债为 378,753.04 万，较年初减少了 161,217.44 万，主要是融资人一年内到期的应付债券减少所致。

融资人 2023 年 6 月末和 2022 年末一年内到内到期的非流动负债分类表(单位:万、%)

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	149,507.00	39.47	194,413.50	36.00
一年内到期的长期应付款	88,246.04	23.30	129,556.98	23.99
一年内到期的应付债券	141,000.00	37.23	216,000.00	40.01
<b>合计</b>	<b>378,753.04</b>	<b>100.00</b>	<b>539,970.48</b>	<b>100.00</b>

## 4、非流动负债分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人非流动负债金额分别为 562,800.77 万、839,807.06 万、575,389.86 万和 526,135.04 万。2023 年 6 月末非流动负债较年初减少了 49,254.82 万。从构成上看，融资人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

## (1) 长期借款

截至 2023 年 6 月末，融资人长期借款科目余额 307,693.46 万，较年初减少 66,326.04 万，占非流动负债比例为 58.48%。

融资人 2023 年 6 月末长期借款分类情况表（单位：万、%）

项目	2023 年 6 月 30 日	
	金额	比例
质押借款	77,786.00	25.28
抵押借款	57,556.75	18.71
保证借款	253,622.71	82.43
信用借款	68,235.00	22.18
减：一年内到期的长期借款	149,507.00	48.59
<b>合计</b>	<b>307,693.46</b>	<b>100.00</b>

## (2) 应付债券

截至 2023 年 9 月 18 日，融资人存续债券有“21 蓉凯 01”、“21 蓉凯 02”、“21 凯利捷 PPN001”和“22 凯利捷 PPN001”等共 7 只债券，存续金额为 24.6

亿。下为融资人存续直接债务融资工具发行情况（单位：亿）：

项目	2023 年 9 月 18 日余额	发行日期	剩余期限
21 蓉凯 02	5.0	2021-12-29	1.2849+4
21 蓉凯 01	2.0	2021-06-04	1.7123+3
22 凯利捷 PPN002	3.0	2022-03-07	1.4740
22 凯利捷 PPN001	2.0	2022-01-17	1.3397
21 凯利捷 PPN001	5.0	2021-12-09	0.2301+1
21 成凯 03	5.0	2021-12-20	0.2575
21 成凯 02	2.6	2021-11-10	0.1534
<b>合计</b>	<b>24.6</b>	-	-

### (3) 长期应付款

截至 2023 年 6 月末，融资人长期应付款账面价值为 97,626.53 万，占期末非流动负债的比重为 18.56%。2023 年 6 月末，融资人长期应付款余额较 2022 年末减少了 2,928.79 万。下为融资人 2023 年 6 月末和 2022 年末长期应付款分类（单位：万）

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
长期应付款	92,933.81	95.19	96,094.33	95.56
专项应付款	4,692.73	4.81	4,460.99	4.44
<b>合计</b>	<b>97,626.53</b>	<b>100.00</b>	<b>100,555.32</b>	<b>100.00</b>

下为截至 2023 年 6 月末长期应付款明细（含一年内到期的长期应付款），均为有息负债。

项目	期末余额	形成原因
广西融资租赁有限公司	16,666,666.65	

江苏金融租赁股份有限公司	5,538,880.00	
西部信托有限公司	299,800,000.00	
光大兴陇信托有限责任公司	300,000,000.00	
上海国金融资租赁有限公司	16,901,091.16	
徽银租赁有限公司	63,837,177.30	
国药控股（中国）融资租赁有限公司	35,540,949.84	
大业信托有限责任公司	115,000,000.00	
四川普惠融资担保有限公司	50,000,000.00	
成都工投融资租赁有限公司	84,548,980.00	
北京国资融资租赁股份有限公司	80,000,000.00	
安徽国元信托有限责任公司	33,490,000.00	
青岛青银金融租赁有限公司	150,000,000.00	
国银金融租赁股份有限公司	117,000,000.00	
国银金融租赁股份有限公司	240,000,000.00	
久实融资租赁（上海）有限公司	26,183,339.88	
成都金控融资租赁有限公司	70,000,000.00	--
中建投融资租赁（上海）有限公司	30,645,720.46	
中建投融资租赁（上海）有限公司	30,645,720.46	
成都鼎立资产经营管理有限公司	46,000,000.00	
合计	1,811,798,525.75	--

### 5、所有者权益结构分析

融资人 2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 6 月末所有者权益分别为 659,756.75 万、724,180.34 万、983,514.00 万和 990,665.42 万，报告期内，所有者权益规模呈上升态势。

截至 2023 年 6 月末，融资人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润等构成，其中资本公积规模最大，为 715,074.85 万。

### 3.2 合并利润表

单位：万元

项目（万）	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	47,396.72	85,986.00	114,691.90	88,457.17
其中：营业收入	47,396.72	85,986.00	114,691.90	88,457.17
二、营业总成本	40,935.25	77,596.38	106,763.98	77,018.90
其中：营业成本	38,775.45	70,089.16	87,308.93	72,388.28
税金及附加	190.46	431.91	408.89	282.10
销售费用	248.96	769.19	1,988.63	3,830.71
管理费用	311.15	873.87	1,734.87	934.79
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,409.22	5,432.26	15,322.66	-416.98
其中：利息费用	-	5,711.08	15,430.25	-
利息收入	0.13	290.52	352.68	501.05
加：其他收益	734.48	324.24	-	5,000.00

## 政兴 12 号集合资金信托计划之尽职调查报告

投资收益（损失以“-”号填列）	27.87	35.23	4,612.11	21.18
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-1,021.05	1,752.27	33.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-509.34	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,223.82</b>	<b>7,218.69</b>	<b>14,292.30</b>	<b>16,493.24</b>
加：营业外收入	14.51	69.76	43.35	24.72
减：营业外支出	86.77	19.70	107.04	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>7,151.57</b>	<b>7,268.75</b>	<b>14,228.61</b>	<b>16,517.96</b>
减：所得税费用	0.15	4.89	3,999.29	4,352.49
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>7,151.42</b>	<b>7,263.85</b>	<b>10,229.32</b>	<b>12,165.47</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>7,151.42</b>	<b>7,263.85</b>	<b>10,229.32</b>	<b>12,866.21</b>

## (1) 利润情况

融资人2020年、2021年和2022年营业收入分别为88,457.17万、114,691.90万和85,986.00万；同期，融资人营业利润为16,493.24万、14,292.30万和7,218.69万；净利润为12,165.47万、10,229.32万和7,263.85万。过去三年，融资人营业收入、营业利润和净利润都保持较为稳定。截至2023年6月末，融资人实现营业收入47,396.72万，实现营业利润7,223.82万，实现净利润7,151.42万。

## (2) 期间费用分析

2020年度至2022年度，以及最新的2023年1-6月，融资人期间费用分别为4,348.52万、19,046.16万、7,075.32万和1,969.33万。下为融资人2020年、2021年、2022年、2023年1-6月期间费用情况（单位：万、%）。

项目	2023年1-6月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	248.96	0.53	769.19	0.89	1,988.63	1.73	3,830.71	4.33
管理费用	311.15	0.66	873.87	1.02	1,734.87	1.51	934.79	1.06
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	1,409.22	3.44	5,432.26	7.00	15,322.66	14.35	-416.98	-0.54
<b>合计</b>	<b>1,969.33</b>	<b>4.63</b>	<b>7,075.32</b>	<b>8.91</b>	<b>19,046.16</b>	<b>17.59</b>	<b>4,348.52</b>	<b>4.85</b>

## 3.3 合并现金流量表

单位：万元

项目（万）	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				

## 政兴 12 号集合资金信托计划之尽职调查报告

销售商品、提供劳务收到的现金	7,265.59	32,549.96	42,930.84	96,027.77
收到的税费返还	-	154.31	2,782.79	-
收到其他与经营活动有关的现金	848,176.81	1,066,882.75	736,803.59	67,222.21
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>855,442.40</b>	<b>1,099,587.02</b>	<b>782,517.22</b>	<b>163,249.98</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,206.71	29,378.47	28,067.56	87,050.68
支付给职工以及为职工支付的现金	392.11	822.15	846.12	782.26
支付的各项税费	1,353.91	3,783.52	2,004.07	1,430.82
支付其他与经营活动有关的现金	686,318.33	916,795.68	894,732.26	50,049.05
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>699,271.06</b>	<b>950,779.82</b>	<b>925,650.01</b>	<b>139,312.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>156,171.34</b>	<b>148,807.21</b>	<b>-143,132.78</b>	<b>23,937.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	441.20	1,050.23	1,120.00	530.00
取得投资收益收到的现金	27.87	34.99	1,978.97	9.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	240.80	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	2,500.47	43,871.29
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>469.07</b>	<b>1,085.23</b>	<b>5,840.25</b>	<b>44,410.32</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,048.39	162,297.14	135,965.26	76,263.83
投资支付的现金	103.13	10,604.22	51,368.98	13,533.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	9,401.84	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>37,151.52</b>	<b>172,901.36</b>	<b>196,736.08</b>	<b>89,797.02</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,682.44</b>	<b>-171,816.13</b>	<b>-190,895.84</b>	<b>-45,386.69</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	119,300.00	20,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	377,374.71	495,576.00	309,003.20	448,933.00
收到其他与筹资活动有关的现金	476.00	5.40	278,755.10	139,270.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>377,850.71</b>	<b>495,581.40</b>	<b>707,058.30</b>	<b>608,203.00</b>
偿还债务支付的现金	445,488.71	404,167.62	304,976.41	139,160.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,043.35	81,453.41	65,629.05	51,915.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	8,716.02	11,501.79	34,747.73	329,080.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>492,248.08</b>	<b>497,122.83</b>	<b>405,353.19</b>	<b>520,156.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-114,397.37</b>	<b>-1,541.43</b>	<b>301,705.11</b>	<b>88,046.13</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>5,091.53</b>	<b>-24,550.36</b>	<b>-32,323.51</b>	<b>66,596.61</b>

加：期初现金及现金等价物余额	31,957.04	56,507.40	88,830.91	22,234.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>37,048.58</b>	<b>31,957.04</b>	<b>56,507.40</b>	<b>88,830.91</b>

### 1、经营活动现金流量净额分析

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 1-6 月，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为 23,937.17 万、-143,132.78 万、148,807.21 万和 156,171.34 万。

融资人 2021 年经营活动产生的现金流量净额为负，但 2021 年之后经营活动产生的现金流量净额均为正，表明融资人的经营现金流表现良好。同时 2023 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为 156,171.34 万，维持良好态势。

### 2、投资活动现金流量净额分析

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 1-6 月，融资人投资活动现金流量净额分别为-45,386.69 万、-190,895.84 万、-171,816.13 万和-36,682.44 万。

融资人 2022 年投资活动产生的现金流量净额相较 2021 年增加了 19,079.71 万；2023 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额仍为负，主要原因均系融资人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金所致。

### 3、筹资活动现金流量净额分析

2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 1-6 月，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为 88,046.13 万、301,705.11 万、-1,541.43 万和-114,397.37 万。融资人 2022 年筹资活动产生的现金流量净额相较 2021 年减少了 303,246.54 万，主要系公司偿还债务支付的现金逐年增加。

## 3.4 财务指标分析

### 1、营运能力分析

融资人近三年及一期营运能力指标（单位：次/年）

项目	2023 年 6 月末/2023 年 1-6 月	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
应收账款周转率	0.35	0.67	1.24	1.88
存货周转率	0.07	0.12	0.14	0.11
总资产周转率	0.02	0.04	0.05	0.05

融资人主要从事拆迁业务和房地产开发业务，投资周期普遍较长，资产规模较大，业务特点决定了其应收账款周转率、存货周转率及总资产周转率均处于较低水平。

## 2、偿债能力分析

融资人近三年及一期偿债能力指标（单位：倍、%、万）

项目	2023 年 6 月末/2023 年 1-6 月	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
流动比率	1.72	2.13	2.54	2.62
速动比率	1.09	1.29	1.64	1.20
资产负债率	62.76	58.37	66.55	61.55

近三年及一期末，融资人流动比率分别为 2.62 倍、2.54 倍、2.13 倍和 1.72 倍，流动比率呈现下降趋势；速动比率分别为 1.20 倍、1.64 倍、1.29 倍和 1.09 倍，速动比率呈现下降趋势，主要系融资人报告期内流动负债持续增长所致。融资人流动性水平较好，加上融资人在经营中与银行建立的良好合作关系，可以有效保障融资人短期债务的按期支付，无法偿还到期负债的财务风险较小，短期偿债能力较强。

近三年及一期末，融资人的资产负债率分别为 61.55%、66.55%、58.37%和 62.76%，随经营规模的扩大及开工项目的增多，资产负债率大致呈现增长态势。

## 3、盈利能力分析

融资人近三年及一期盈利能力分析（单位：万、%）

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	47,396.72	85,986.00	114,691.90	88,457.17
营业外收入	14.51	69.76	43.35	24.72
营业成本	38,775.45	70,089.16	87,308.93	72,388.28
营业利润	7,223.82	7,218.69	14,292.30	16,493.24
利润总额	7,151.57	7,268.75	14,228.61	16,517.96
净利润	7,151.42	7,263.85	10,229.32	12,165.47
营业利润率	15.24	8.40	12.46	18.65
总资产收益率	0.27	0.31	0.47	0.71
净资产收益率	0.74	0.87	1.52	2.15

近三年及一期，营业收入分别为 88,457.17 万、114,691.90 万、85,986.00 万和 47,396.72 万。近三年及一期，融资人的利润总额分别为 16,517.96 万、14,228.61 万、7,268.75 万和 7,151.57 万，净利润分别为 12,165.47 万、10,229.32 万、7,263.85 万和 7,151.42 万。近三年及一期，融资人的总资产收益率分别为 0.71%、0.47%、0.31%和 0.27%，净资产收益率分别为 2.15%、1.52%、0.87%和 0.74%，融资人保持着一定的盈利能力。

## 四、其他重要情况

### 4.1、融资和担保情况

#### 1、融资情况（截至 2023 年 6 月 30 日）

总有息负债方面，融资人总有息负债余额 114.19 亿。其中，2024 年内到期 47.91 亿，占比 41.96%；2025 年内到期 23.33 亿，占比 20.43%；2026 年内到期 3.14 亿，占比 0.27%；2027 年内到期 4.5 亿，占比 3.94%；2028 年内及以后到期 11.71 亿，占比 10.25%。

融资结构方面，融资人债券融资 26.1 亿占比 22.86%，银行融资 70.03 亿占比 61.33%，信托融资 7.48 亿占比 6.55%，金租融资 4.21 亿占比 3.69%，融资租赁融资 5.41 亿占比 4.74%，定融 0 亿占比 0%，其他（成都市国企委托贷款、AMC）融资 0.96 亿 0.84%。

金融机构有息负债方面，融资人在 23 家金融机构（不含债券）合计 81.72 亿，平均余额为 3.55 亿。金融机构融资占比为  $81.72 / (114.19 - 26.1) = 92.77\%$ 。

当地金融机构占比方面，融资人在 17 家当地金融机构（不含债券）合计 70.03 亿，平均余额为 4.12 亿。当地金融机构融资规模占比  $= 70.03 / (114.19 - 26.1) = 79.55\%$ 。

信托公司融资方面，融资人在 4 信托公司合计 7.48 亿，平均余额为 1.87 亿。分别为光大信托 3 亿、西部信托 2.99 亿、DY 信托 1.15 亿和国元信托 0.33 亿。

融资明细详见附件。

#### 2、担保情况（截止 2023 年 8 月 30 日）

截至 2023 年 8 月 30 日，融资人对外担保余额为 3.01 亿。

经调查，担保人对外担保公司有 4 家，经查，被担保人均均为当地国企，不存在对民企或个人担保的情况及相关风险。

担保明细详见附件。

#### 3、应付债券

(1) 融资人合并口径中仅本身是发债主体。截至 2023 年 9 月 18 日，融资人合并存续债券有 7 只，存续金额人民币 24.6 亿。

债券明细详见附件。

(2) 融资人外部评级 AA，评级展望稳定（中证鹏元 20230627）。

## 成都凯利捷投资发展有限公司2021年非公开发行公司债券（第二期）及2021年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）、（第四期）2023年跟踪评级报告

### 评级结果

	本次评级	上次评级
主体信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
21 成凯 01	AA	AA
21 成凯 02	AA	AA
21 成凯 03	AA	AA

### 评级观点

本次评级结果是考虑到：成都凯利捷投资发展有限公司（以下简称“公司”或“凯利捷”）的实控人为成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局（以下简称“青白江国资金融局”），青白江区经济总量处于成都市中等水平，形成了以整车贸易、跨境电商等为特色的国际贸易产业链，公司是青白江区土地拆迁和基础设施投资建设主体之一，业务持续性仍较好，青白江区政府仍给予公司较大支持力度，此外，成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（以下简称“青白江国投”）为本次债券提供的无条件不可撤销的连带

### 4.2、征信情况

根据融资人 2023 年 8 月 24 日的征信报告，信息主体于 2018 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 41 家金融机构办理过信贷业务，目前在 34 家金融机构有未结清贷款，余额为 49.99 亿，全部为正常类。

### 身份标识

企业名称	成都凯利捷投资发展有限公司
中征码	5101130000853511
统一社会信用代码	91510113MA61WYRN6W
组织机构代码	MA61WYRN6
工商注册号	91510113MA61WYRN6W
纳税人识别号（国税）	91510113MA61WYRN6W
纳税人识别号（地税）	91510113MA61WYRN6W

### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2018	41	34	2022

借贷交易		担保交易	
余额	499929.02	余额	58462.55
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

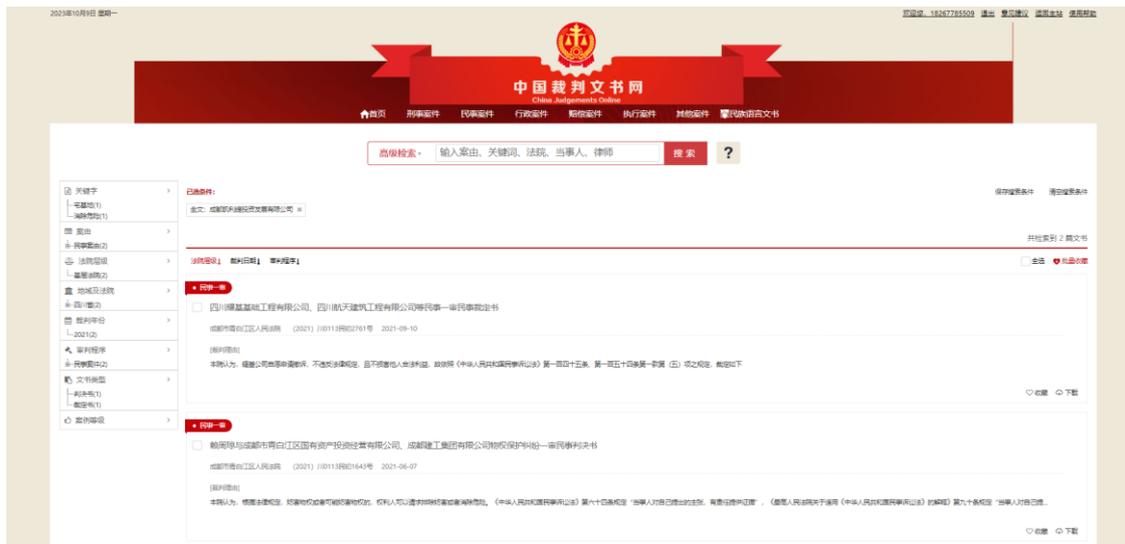
非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

### 4.3、诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2023 年 10 月 9 日，融资人无被执行信息。



经过中国裁判文书系统查询，截至 2023 年 10 月 9 日，未发现融资人有重大影响其还款能力的涉诉案件信息。



## 五、总体评价

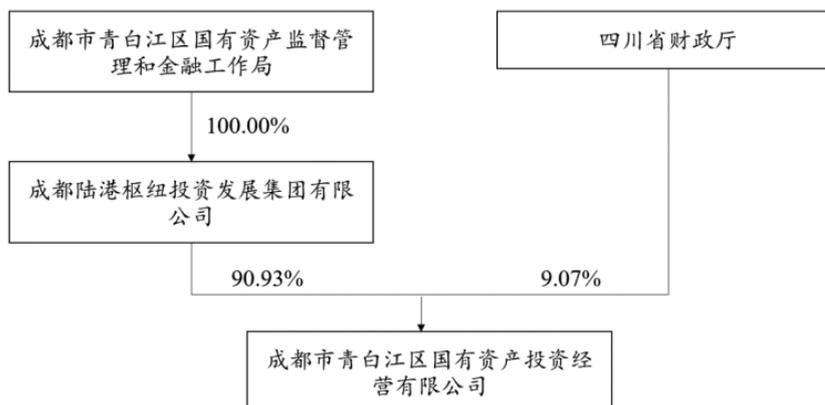
经查融资人工商注册资料和注册信息，融资人主体真实合法有效。融资人为成都市青白江区主要的政府投融资平台，具有较为重要的作用，当地政府对其支持力度较大。近年来，融资人资产规模和盈利能力不断提升，其还款能力较好。

## 第三部分连带责任担保人-青白江国投

### 一、公司基本情况

#### 1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	成都市青白江区国有资产投资经营有限公司
公司类型：	其他有限责任公司
住所：	成都市青白江区华金大道二段 562 号 1 栋 4 层(巨人树大厦四楼)
统一社会信用代码：	91510113727435662C
成立日期：	2000 年 3 月 27 日
法定代表人：	张崇义
经营范围：	国有资产产权交易、收益；房地产开发、经营；市政公用工程；地基与基础工程；机械设备、房屋租赁服务；物业管理服务；住房租赁经营；酒店管理服务；停车服务；汽车租赁服务；房屋建筑工程设计、施工；土石方工程施工；建筑劳务分包；测绘服务；提供驾驶员劳务服务；殡葬礼仪服务；投资经营、投资信息咨询、商务信息咨询服务、投融资管理（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；财政信用；旅游项目开发、经营及管理；土地整理服务；货物及技术进出口业务(不含限制类)；销售：建材、丧葬用品；销售汽车及零配件；其他无需审批或许可的合法项目(以上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)。
注册资本：	14.35 亿
实收资本：	14.35 亿

## 1.2 重大事项变更

### 1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

(√) 有，具体说明如下：2021 年 5 月 7 日，四川省财政厅入股担保人持股 9.10%，但担保人的实控人并未发生变化。

股东名称	变更类型	变更日期	变更前认缴金额 (万元)	变更前持股比例	变更后认缴金额 (万元)	变更后持股比例
1 四川省财政厅	新增	2021-05-07	--	--	13,060	9.10%

( ) 无。

### 2、近 5 年实际控制人是否发生变更

( ) 有，具体说明如下：。

(√) 无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

( ) 有，具体说明如下：。

(√) 无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

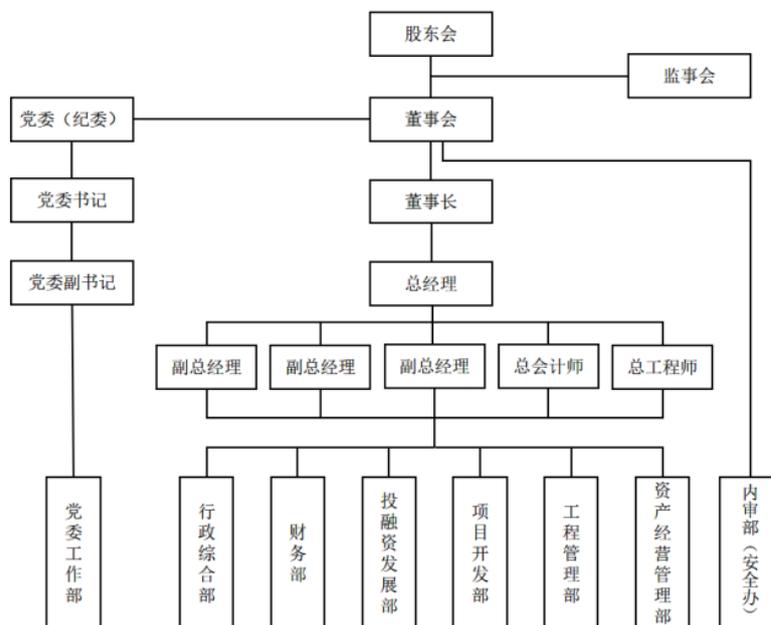
( ) 有，具体说明如下：

(√) 无。

### 1.3 公司治理

#### 1、治理结构

担保人青白江国投根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国公司登记管理条例》的规定，制定了《成都市青白江区国有资产投资经营有限公司章程》，建立了以股东会、董事会和监事会为基础的法人组织架构；董事会是公司经营管理的执行机构，由 7 人组成，董事长由法定代表人兼任。公司实行董事会领导下的总经理负责制，总理由董事会聘任或解聘，负责公司日常经营管理工作。



#### 2、核心高管介绍

张崇义，男，1980 年 11 月生。2000 年 1 月至 2006 年 2 月参加青白江区弥牟镇政府工作；2006 年 2 月至 2007 年 6 月借调至青白江区商务局；2007 年 6 月至 2011 年 1 月参加青白江区商务局工作，2007 年 8 月任化工部部长；2011 年 1

月至 2011 年 8 月任青白江区姚渡镇党委委员、副镇长（挂职锻炼）；2011 年 8 月至 2014 年 11 月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委委员、副镇长、办事处副主任；2014 年 11 月至 2015 年 3 月任青白江区农发局党组成员、副局长；2015 年 3 月至 2016 年 5 月任青白江区农业和林业局党组成员、副局长；2016 年 5 月至 2019 年 7 月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委委员、副书记、镇长、街道办事处主任；2019 年 7 月至 2019 年 12 月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委书记；2019 年 12 月至今任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司党委书记、董事长。

肖仙雄，男，1981 年 11 月出生，硕士学历。历任四川长虹电器股份有限公司青岛分公司区域经理、市场总监；四川长虹电器股份有限公司中国营销中心产品线经理；四川长虹新兴产业集团办公室项目经理、副主任；四川长虹电器股份有限公司创业投资基金高级投资经理；成都市青白江区国有资产投资经营有限公司党委委员、总会计师；成都蓉欧铁路港股权投资基金管理有限公司董事长；成都市青白江区日新融资担保有限公司董事兼总经理；2022 年 8 月至今任成都市青白江区国有资产投资经营有限公司党委副书记、总经理。

## 二、财务情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人青白江国投 2020 年至 2022 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。同时，担保人提供了 2023 年 6 月末的财务报告。以下财务数据来自于上述报告。

### 2.1 合并资产负债表

单位：万元

项目（万）	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	473,374.38	495,304.23	476,602.81	580,183.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	389,718.07	361,921.58	386,546.21	319,088.80
预付款项	161,067.12	161,309.99	139,391.77	54,188.11
其他应收款	1,700,905.91	1,615,054.03	1,440,288.45	1,958,960.39
存货	3,149,877.21	3,001,072.07	2,573,998.99	2,679,953.48
合同资产	544,368.56	429,402.91	229,834.18	-
其他流动资产	149,425.81	113,863.75	101,158.67	183,104.42

## 政兴 12 号集合资金信托计划之尽职调查报告

<b>流动资产合计</b>	<b>6,568,737.06</b>	<b>6,177,928.58</b>	<b>5,347,821.09</b>	<b>5,775,478.38</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	23,172.84
持有至到期投资	-	-	-	11,355.00
长期股权投资	28,416.12	31,524.33	23,426.57	9,914.90
投资性房地产	860,285.13	860,202.44	828,114.28	724,789.94
固定资产	319,179.04	360,123.15	340,477.93	355,053.82
在建工程	484,444.84	464,315.78	533,582.82	309,478.91
无形资产	578,307.19	580,746.39	612,565.83	654,087.65
长期待摊费用	817.04	940.38	939.01	158.11
递延所得税资产	790.04	790.04	790.04	791.21
其他非流动资产	4,300.00	4,300.00	4,308.21	18,044.88
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,373,593.98</b>	<b>2,409,728.03</b>	<b>2,478,483.45</b>	<b>2,106,847.25</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,942,331.04</b>	<b>8,587,656.60</b>	<b>7,826,304.54</b>	<b>7,882,325.63</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	508,509.74	238,759.74	141,100.00	115,870.00
应付票据	7,336.54	26,787.65	36,540.73	82,285.05
应付账款	139,874.41	146,925.73	128,281.79	116,192.48
预收款项	1,741.84	767.92	16,020.88	79,194.77
应付职工薪酬	266.93	687.30	456.51	594.80
应交税费	47,949.38	42,469.80	49,090.06	42,920.16
其他应付款	1,271,776.71	1,123,924.28	945,380.31	1,637,090.59
合同负债	43,148.13	56,615.68	64,093.12	-
一年内到期的非流动负债	1,344,401.57	1,409,811.02	1,342,814.10	943,104.65
其他流动负债	69,568.98	178,210.00	-	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,434,574.22</b>	<b>3,224,959.12</b>	<b>2,723,777.50</b>	<b>3,117,252.50</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	755,256.20	719,632.01	629,317.10	668,576.11
应付债券	981,624.00	849,624.00	730,000.00	674,130.00
长期应付款	537,782.31	547,727.00	1,063,525.43	836,443.37
递延收益	12,691.42	12,693.66	13,068.12	13,076.88
递延所得税负债	130,702.09	130,702.09	130,837.94	113,587.22
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,418,056.02</b>	<b>2,260,378.76</b>	<b>2,566,748.59</b>	<b>2,305,813.58</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,852,630.24</b>	<b>5,485,337.87</b>	<b>5,290,526.09</b>	<b>5,423,066.08</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	152,527.00	152,527.00	123,514.00	93,514.00
资本公积	2,069,123.82	2,102,273.26	1,619,222.67	1,677,260.70
其他综合收益	364,571.58	364,571.58	364,571.72	316,348.02

盈余公积	2,431.38	2,431.38	2,411.90	2,411.90
未分配利润	482,646.06	462,311.47	407,502.56	348,054.56
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>3,071,306.18</b>	<b>3,084,114.69</b>	<b>2,517,222.84</b>	<b>2,437,589.17</b>
少数股东权益	18,394.62	18,204.04	18,555.61	21,670.38
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,089,700.80</b>	<b>3,102,318.73</b>	<b>2,535,778.45</b>	<b>2,459,259.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,942,331.04</b>	<b>8,587,656.60</b>	<b>7,826,304.54</b>	<b>7,882,325.63</b>

流动资产方面，担保人青白江国投 2020 年至 2023 年 6 月末流动资产分别为 5,775,478.38 万、5,347,821.09 万、6,177,928.58 万和 6,568,737.06 万，占总资产比重分别为 73.27%、68.33%、71.94%和 73.46%。非流动资产方面，担保人青白江国投 2020 年至 2023 年 6 月末公司非流动资产分别为 2,106,847.25 万、2,478,483.45 万、2,409,728.03 万和 2,373,593.98 万，占担保人资产比重分别为 26.73%、31.67%、28.06%和 26.54%。总资产方面，担保人青白江国投 2020 年至 2023 年 6 月末公司总资产分别为 7,882,325.63 万、7,826,304.54 万、8,587,656.60 万和 8,942,331.04 万，公司近三年一期资产总额增长较快。

#### 1、流动资产分析

从公司的流动资产结构可以看出，货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成了流动资产的绝大部分。2023 年 6 月末，上述 4 项合计金额 5,713,875.57 万，占流动资产的 86.99%。

##### (1) 货币资金

担保人为应对项目的建设需求，公司保持了较高的现金储备。公司 2020 至 2023 年 6 月末货币资金规模分别为 580,183.18 万、476,602.81 万、495,304.23 万和 473,374.38 万，占流动资产的比例分别为 10.05%、8.91%、8.02%和 7.21%。担保人的货币资金主要由银行存款构成，2023 年 6 月末公司银行存款占货币资金比重为 99.90%。下为担保人 2022 年至 2023 年 6 月末货币资金构成情况（单位：万）。

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.71	0.00	1.07	0.00
银行存款	472,893.58	99.90	360,371.13	72.76
其他货币资金	480.10	0.10	134,932.03	27.24
<b>合计</b>	<b>473,374.38</b>	<b>100.00</b>	<b>495,304.23</b>	<b>100.00</b>

截至 2023 年 6 月末，担保人受限资金为 245,782.45 万。

## (2) 应收账款

2020至2023年6月末，担保人应收账款分别为319,088.80万、386,546.21万、361,921.58万和389,718.07万，占当期流动资产比重分别为5.52%、7.23%、5.86%和5.93%。担保人的应收账款主要为成都市青白江区财政局和成都市居安达房地产实业总公司的代建款。

担保人2023年6月末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计共384,244.42万，占应收账款期末余额的比例为98.60%，主要为成都市青白江区财政局和成都市居安达房地产实业总公司的代建款，应收账款集中度较高，与担保人经营业务结构一致。下为担保人2023年6月末前五大明细（单位：万、%）。

债务人名称	账面余额	占应收账款比例	账龄	款项性质	性质
成都市青白江区财政局	154,655.48	39.68	1年以内、1-2年、4-5年、5年以上	代建款	政府
成都市居安达房地产实业总公司	137,520.29	35.29	1年以内、1-2年	代建款	当地民企
成都市江城投资有限公司	57,891.84	14.85	2-3年、3-4年	代建款	当地国企
成都市青白江区机关事务服务中心	30,036.86	7.71	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	应收房租款	政府
成都市青白江区国有资产管理局	4,139.95	1.06	3-4年、4-5年、5年以上	应收房租款	政府
<b>合计</b>	<b>384,244.42</b>	<b>98.60</b>	-	-	

## (3) 其他应收款

2020至2023年6月末，担保人其他应收款分别为1,958,960.39万、1,440,288.45万、1,615,054.03万和1,700,905.91万，占当期流动资产比重分别为33.92%、26.93%、26.14%和25.89%。担保人其他应收款随着担保人的资产规模的增长而增加，担保人基础设施建设项目不断增加，同时与青白江区内企业往来占款相应增大。担保人的其他应收款主要是前期为政府代付的拆迁款以及与区内其他国有公司之间的往来款项。

担保人2023年6月末前五名的其他应收款合计共1,333,849.55万，占其他应收款期末余额比例为78.42%，主要为与成都市青白江区财政局、成都市江城投资有限公司之间的往来款。下为担保人2023年6月末其他应收款前五大明细表（单位：万、%）。

债务人名称	账面余额	占其他应	账龄	款项性质
-------	------	------	----	------

		收款比例		
成都市青白江区财政局	559,781.42	32.91	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	其他往来
成都市江城投资有限公司	353,903.31	20.81	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3-4 年	往来款
成都市居安达房地产实业总公司	311,807.42	18.33	1 年以内、1-2 年、 2-3 年	往来款
成都国际铁路港经济技术开发区 建设发展有限公司	64,727.49	3.81	1 年以内	往来款
成都市瀚宇投资有限公司	43,629.92	2.57	1 年以内、1-2 年	往来款
<b>合计</b>	<b>1,333,849.55</b>	<b>78.42</b>	-	-

## (4) 存货

2020 至 2023 年 6 月末，担保人存货余额分别为 2,679,953.48 万、2,573,998.99 万、3,001,072.07 万和 3,149,877.21 万，占当期流动资产比重分别为 46.40%、48.13%、48.58%和 47.95%。2022 年末相较 2011 年末增加 427,073.08 万，增幅为 16.59%，主要系担保人工程业务发展较快，安置房建设工程项目、改扩建工程项目、道路建设工程项目以及房地产开发项目的开发成本增加所致。2023 年 6 月末相较 2022 年末增加 148,805.14 万，增幅为 4.96%，主要系开发成本增加所致。下为担保人近一年及一期末存货构成情况（单位：万、%）。

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	3,024,221.38	96.01	2,876,179.21	95.84
消耗性生物资产	35,105.60	1.11	35,105.60	1.17
库存商品	15,810.22	0.50	12,140.66	0.40
开发产品	74,726.90	2.37	77,633.15	2.59
低值易耗品	13.10	0.00	13.46	-
<b>合计</b>	<b>3,149,877.21</b>	<b>100.00</b>	<b>3,001,072.07</b>	<b>100.00</b>

## 担保人 2023 年 6 月末末前十大重大工程明细（单位：万）

项目名称	余额
安置房建设工程项目	490,909.98
改扩建工程项目	215,773.44
道路建设工程	211,406.18
天和-熙城	155,281.31
大同新峰村地块	110,253.03
欧洲产业城建设项目	82,531.37
基础设施建设工程	75,884.03
弥牟曙光地块	64,621.90

项目名称	余额
物流园区祥福拆迁安置房建设工程项目	61,941.98
中电建商业保理有限公司	50,000.00
<b>合计</b>	<b>1,518,603.21</b>

## 2、非流动资产资产分析

担保人非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产，2023 年 6 月末，上述四项金额合计为 2,242,216.2 万，占期末非流动资产的比重为 94.47%。

### (1) 投资性房地产

2020-2023 年 6 月末，担保人投资性房地产金额分别为 724,789.94 万、828,114.28 万、860,202.44 万和 860,285.13 万，占当期非流动资产比重分别为 34.40%、33.41%、35.70%和 36.24%。担保人投资性房地产主要为房屋及建筑物和土地使用权。下为担保人 2023 年 6 月末投资性房地产构成情况（单位：万）。

项目	房屋建筑物及土地使用权	合计
一、年初余额	860,202.44	860,202.44
二、本年变动	-	-
加：外购	82.70	82.70
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
其他	-	-
公允价值变动	-	-
减：处置	-	-
其他转出	-	-
公允价值变动	-	-
<b>三、年末余额</b>	<b>860,285.13</b>	<b>860,285.13</b>

### (2) 固定资产

2020-2023 年 6 月末，担保人投资性房地产金额分别为 355,053.82 万、340,477.93 万、360,123.15 万和 319,179.04 万，占当期非流动资产比重分别为 16.85%、13.74%、14.94%和 13.45%。担保人的固定资产主要是房屋及建筑物、道路等。下为担保人 2023 年 6 月末固定资产构成情况（单位：万、%）。

项目	2023 年 6 月 30 日	
	金额	占比
房屋及建筑物	244,538.89	76.61
道路	67,965.81	21.29
运输工具	4,989.23	1.56

电子设备	1,472.12	0.4
机器设备	110.94	0.03
办公设备	91.50	0.02
其他	10.56	0.00
<b>合计</b>	<b>319,179.04</b>	<b>100.00</b>

### (3) 在建工程

2020 至 2023 年 6 月末，担保人在建工程账面价值分别为 309,478.91 万、533,582.82 万、464,315.78 万和 484,444.84 万，占当期非流动资产比重分别为 14.69%、21.53%、19.27%和 20.41%。下为担保人 2023 年 6 月末前十大在建工程项目（单位：万）。

项目	账面金额
青白江区妇幼保健院（四川大学华西第二医院青白江妇女儿童医院）迁建项目	104,166.59
臻佳项目	76,604.56
城厢古建筑物	70,120.53
25 项管网及附属设施	67,378.37
15 项自有管道设备	43,970.11
智慧产业城总部经济大厦	15,841.95
红庙子三期	15,179.44
北城映像四期续建项目	9,089.74

### (4) 无形资产

2020 至 2023 年 6 月末，担保人无无形资产账面价值分别为 654,087.65 万、612,565.83 万、580,746.39 万和 578,307.19 万，占当期非流动资产比重分别为 31.05%、24.72%、24.10%和 24.36%。担保人的无形资产主要为土地使用权。下为担保人 2023 年 6 月末无形资产明细表（单位：万）。

项目	2023 年 6 月 30 日	
	金额	占比
土地使用权	578,234.88	99.99
软件	72.31	0.01
商标权	-	-
<b>合计</b>	<b>578,307.19</b>	<b>100.00</b>

## 3、流动负债分析

从流动负债结构表可以看出，短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成了担保人流动负债的主要部分。2023 年 6 月末，上述四项

主要的流动负债金额合计为 3,252,460.96 万，占期末流动负债的比重为 94.70%。

### (1) 短期借款

担保人2020至2023年6月末的短期借款分别为115,870.00万、141,100.00万、238,759.74万和508,509.74万，占流动负债比例分别为3.72%、5.18%、7.40%和14.81%。担保人2022年末短期借款较2021年末增加了97,659.74万，增幅69.21%；担保人2023年6月末短期借款较2022年末增加了269,750.00万，增幅112.98%，主要均系担保人业务规模扩张导致融资需求增加所致。下为2023年6月末担保人短期借款构成情况（单位：万、%）。

种类	2023年6月30日	
	金额	占比
信用借款	123,549.74	24.30
保证借款	313,260.00	61.60
抵押借款	20,000.00	3.93
质押借款	51,700.00	10.17
<b>合计</b>	<b>508,509.74</b>	<b>100.00</b>

### (2) 应付账款

2020至2023年6月末，担保人应付账款分别为116,192.48万、128,281.79万、146,925.73万和139,874.41万，占流动负债比例分别为3.73%、4.71%、4.56%和4.07%，主要为租赁及服务费。担保人2022年末应付账款余额较2021年增加18,643.94万，增加幅度为14.53%；担保人2023年6月末应付账款余额较2022年减少7,051.32万，减为4.80%，主要系担保人陆续结清材料款所致。下为担保人近一年及一期末应付账款构成情况（单位：万、%）。

种类	2023年6月30日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
工程款	41,066.40	29.36	36,226.00	24.66
租赁及服务费	77,310.07	55.27	1,263.10	0.86
材料款	1,069.23	0.76	89,007.32	60.58
土地款	19,669.92	14.06	19,669.92	13.39
购车款	758.79	0.54	758.79	0.52
<b>合计</b>	<b>139,874.41</b>	<b>100.00</b>	<b>146,925.73</b>	<b>100.00</b>

### (3) 其他应付款

2020-2022年，担保人其他应付款分别为1,637,090.59万、945,380.31万和1,123,924.28万，占流动负债比例分别为52.52%、34.71%和34.85%，担保人

2022 年末相较于 2021 年末新增 178,543.97 万，增幅为 18.89%，主要系担保人与区国有企业的往来款和与工程施工单位之间保证金的增加；担保人 2023 年 6 月末相较于 2022 年末增加 147,852.43 万，增幅为 13.16%，主要系担保人与区国有企业的往来款增加所致。下为担保人近二年及一期末其他应付款构成情况（单位：万）。

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末
应付利息	12,101.46	37,222.22	29,725.21
应付股利	-	-	-
其他应付款	1,259,675.24	1,086,702.06	915,655.10
<b>合计</b>	<b>1,271,776.71</b>	<b>1,123,924.28</b>	<b>945,380.31</b>

#### （4）一年内到期的非流动负债

2020-2023 年 6 月末，一年内到期的非流动负债分别为 943,104.65 万、1,342,814.10 万、1,409,811.02 万和 1,344,401.57 万，占流动负债比例分别为 30.25%、49.30%、43.72%和 39.14%，担保人 2022 年末较 2021 年增加 66,996.92 万，增幅为 4.99%，主要系一年内到期的长期借款和长期应付款增加所致；担保人 2023 年 6 月末较 2022 年减少 65,409.45 万，降幅 4.64%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。下为担保人 2023 年 6 月末一年内到期的非流动负债明细（单位：万）。

种类	2023 年 6 月 30 日	
	金额	占比
一年内到期的长期借款	208,777.25	15.53
一年内到期的应付债券	558,000.00	41.51
一年内到期的长期应付款	577,624.32	42.97
<b>合计</b>	<b>1,344,401.57</b>	<b>100.00</b>

#### 4、非流动负债分析

从非流动负债结构表可以看出，长期借款、应付债券和长期应付款构成了担保人非流动负债的主要部分。2023 年 6 月末，上述三项主要非流动负债金额合计为 2,274,662.51 万，占期末非流动负债的比重为 94.07%。

##### （1）长期借款

2020 至 20213 年 6 月末，担保人长期借款金额分别为 668,576.11 万、629,317.10 万、719,632.01 万和 755,256.20 万，占非流动负债的比例分别为 29.00%、24.52%、31.84%和 31.23%。担保人的长期借款以保证借款为主，2022 年

末长期借款相较于2021年末增加了90,314.91万，增幅为14.35%，主要是由于保证借款和抵押借款增加；2023年6月末长期借款相较于2022年末增加了35,624.19万，增幅为4.95%，主要系质押借款增加所致。下为担保人2023年6月末长期借款明细（单位：万）。

项目	2023年6月末	
	金额	占比
质押借款	192,785.48	25.53
抵押借款	34,728.00	4.60
保证借款	486,654.96	64.44
信用借款	249,865.00	33.08
减：一年内到期的长期借款	208,777.25	27.64
<b>合计</b>	<b>755,256.20</b>	<b>100.00</b>

## (2) 应付债券

2023年8月4日，中证鹏元资信评估股份有限公司对担保人青白江国投出具了成都市青白江区国有资产投资经营有限公司2023年主体跟踪评级报告，确定担保人青白江国投主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。



中鹏信评【2023】跟踪第【1508】号 01

## 成都市青白江区国有资产投资经营有限公司2023年主体跟踪评级报告

### 评级结果

	本次	上次
主体信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
评级日期	2023-8-4	2022-8-5

### 评级观点

本次评级结果是考虑到：成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（以下简称“公司”或“青白江国投”）的实控人为成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局（以下简称“青白江国金融局”）。青白江区经济实力持续增强，形成了以整车贸易、跨境电商等为特色的国际贸易产业链，公司是青白江区重要的基础设施建设主体，业务持续性仍较好，青白江区政府仍给予公司较大支持力度；中证鹏元也关注到，公司资产流动性仍较弱，负债规模较大，总债务规模继续增加，短期偿债压力和资金压力仍较大，存在较大或有负债风险等。

截至2023年9月18日，担保人存续债券有15只，存续金额人民币69.5亿。下为融资人存续直接债务融资工具发行情况（单位：亿）。

序号	证券简称	证券类别	加权剩余期限	剩余期限	利率	当前余额(亿)	名义主体最新信用评级	发行日期
1	23 青白江 PPN005B	定向工具	4.6986	2.6959+2	7.5%	5.0000	AA	2023-05-26
2	23 青白江 PPN005A	定向工具	4.6986	1.6959+3	7.5%	5.5000	AA	2023-05-26

3	23 青白江 PPN004	定向工具	4.5342	2.5315+2	7.5%	4.5000	AA	2023-03-28
4	23 青白江 PPN003	定向工具	4.4712	1.4685+3	7.1%	2.0000	AA	2023-03-06
5	23 青白江 PPN002	定向工具	4.4082	1.4082+3	7.5%	4.0000	AA	2023-02-09
6	23 青白江 PPN001	定向工具	4.3370	2.3370+2	7%	4.0000	AA	2023-01-16
7	22 青白江 PPN001	定向工具	4.1890	2.1890+2	7%	6.5000	AA	2022-11-23
8	21 青白江 PPN001	定向工具	2.5096	0.5096+2	7%	6.0000	AA	2021-03-19
9	22 青国 01	私募债	2.0247	2.0247	6.5%	5.5000	AA	2022-09-26
10	23 青国 02	私募债	1.7726	1.7726	7.5%	6.0000	AA	2023-06-21
11	23 青国 01	私募债	1.5068	1.5068	7.5%	1.5000	AA	2023-03-20
12	19 青白江 PPN001	定向工具	0.9507	0.9507	7.5%	5.0000	AA	2019-08-29
13	21 青白江 MTN001	一般中期票据	0.7260	0.7260	7%	5.0000	AA	2021-06-08
14	18 青白江 PPN001	定向工具	0.2740	0.2740	7.8%	5.0000	AA	2018-12-25
15	20 青白江 PPN001	定向工具	0.0301	0.0521	7%	4.0000	AA	2020-09-28

### (3) 长期应付款

2020-2023 年 6 月末，担保人长期应付款余额分别为 836,443.37 万、1,063,525.43 万、547,727.00 万和 537,782.31 万，占非流动负债的比例分别为 36.28%、41.43%、24.23% 和 22.24%。2022 年末长期应付款较 2021 年减少了 515,798.43 万，减幅为 48.50%；2023 年 6 月末长期应付款较 2022 年减了 9,944.69 万，减幅为 1.82%。

### 5、所有者权益分析

2023 年 6 月末，担保人所有者权益主要由资本公积、其他综合收益和未分配利润构成，2020 至 2023 年 6 月末，担保人所有者权益合计分别为 2,459,259.55 万、2,535,778.45 万、3,102,318.73 万和 3,089,700.80 万。2022 年末所有者权益较 2021 年末增加 566,540.28 万，增幅 22.34%，主要系资本公积和未分配利润大幅增加所致；2023 年 6 月末所有者权益较 2022 年末减少 12,617.93 万，减幅 0.41%，变化不大。

### 2.2 合并利润表

单位：万元

项目(万)	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	166,633.24	417,646.42	345,086.64	334,796.92
减：营业成本	120,954.83	301,099.59	245,968.29	249,891.72

## 政兴 12 号集合资金信托计划之尽职调查报告

税金及附加	1,433.98	16,522.24	3,705.29	3,664.01
销售费用	340.71	965.58	2,178.61	3,988.17
管理费用	8,328.58	18,058.05	20,368.16	18,251.26
研发费用	149.33	322.69	205.83	162.03
财务费用	19,840.41	35,358.39	31,092.00	15,400.46
其中：利息费用	21,554.58	36,615.08	32,686.92	17,808.40
利息收入	2,081.76	1,883.67	3,670.57	2,746.38
加：其他收益	4,042.89	6,612.77	10,627.99	13,307.23
投资收益（损失以号填列）	2,329.74	3,458.25	6,708.53	2,073.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	267.76	-	-
公允价值变动收益（损失以号填列）	-	-543.20	5,548.01	-616.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-10.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.55	439.49	-47.74	1,585.92
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）其他收益</b>	<b>21,962.57</b>	<b>55,287.17</b>	<b>64,409.92</b>	<b>59,779.65</b>
加：营业外收入	66.15	142.49	522.97	166.10
减：营业外支出	1,503.34	627.36	584.86	624.90
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>20,525.38</b>	<b>54,802.29</b>	<b>64,348.03</b>	<b>59,320.85</b>
减：所得税费用	0.21	415.47	5,073.63	4,403.80
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>20,525.17</b>	<b>54,386.82</b>	<b>59,274.40</b>	<b>54,917.05</b>

担保人2020年至2022年营业收入分别为334,796.92万、345,086.64万和417,646.42万，实现营业利润分别为59,779.65万、64,409.92万和55,287.17万，实现净利润分别为54,917.05万、59,274.40万和54,386.82万。担保人近两年来营业收入、营业利润、净利润均变化不大，担保人整体盈利能力较为稳定。

2023年6月末，担保人实现营业收入166,633.24万，实现营业利润21,962.57万，实现净利润20,525.17万，担保人盈利能力良好。

#### 1、营业收入和营业成本

2023年1-6月，担保人营业收入金额为166,633.24万，主营业务收入分166,449.84万，占营业收入的比重为99.89%，主营业务突出。从主营业务收入构成来看，担保人主营业务收入主要来自政府委托代建项目、公交客运收入、工程收入和房租收入等。

2023年1-6月，担保人营业成本为120,954.83万，主营业务成本为120,374.05万，占营业成本的比重为99.52%。

#### 2、期间费用

2022年和2023年1-6月，担保人期间费用分别为54,704.71万和28,659.03万，

占各期营业收入的比重分别为13.10%和17.20%，期间费用以财务费用和管理费用为主。下为担保人2022年和2023年1-6月期间费用构成情况（单位：万）。

项目	2023年1-6月	2022年
销售费用	340.71	965.58
管理费用	8,328.58	18,058.05
研发费用	149.33	322.69
财务费用	19,840.41	35,358.39
<b>合计</b>	<b>28,659.03</b>	<b>54,704.71</b>

### 3、其他收益

2022年和2023年1-6月，担保人其他收益分别为6,612.77万和4,042.89万。应会计准则调整的要求，自2017年开始，担保人将与收益相关的与企业日常活动相关的政府补助由营业外收入调整至其他收益。报告期内，担保人的其他收益主要来源于与收益有关的政府补助，其中主要为成都市青白江巴士公交公司的公交运营补贴收入。下为担保人2023年1-6月其他收益构成情况（单位：万）。

项目	2023年1-6月
手续费返还	1.42
政府补助	4009.40
其他	32.07
<b>合计</b>	<b>4,042.89</b>

### 2.3 合并现金流量表

单位：万元

项目（万）	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	16,398.64	262,483.17	378,552.81	373,296.76
收到的税费返还	-	1,247.95	5,116.36	0.03
收到其他与经营活动有关的现金	1,418,380.23	2,053,503.51	3,099,887.27	1,301,435.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,434,778.87</b>	<b>2,317,234.63</b>	<b>3,483,556.44</b>	<b>1,674,732.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	64,568.31	255,240.60	484,031.37	719,453.61
支付给职工以及为职工支付的现金	4,079.47	7,763.32	8,270.80	7,215.03
支付的各项税费	4,840.49	28,404.60	5,561.52	9,336.74
支付其他与经营活动有关的现金	1,272,031.45	1,759,787.89	2,641,215.18	983,457.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,345,519.72</b>	<b>2,051,196.41</b>	<b>3,139,078.87</b>	<b>1,719,463.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>89,259.15</b>	<b>266,038.22</b>	<b>344,477.57</b>	<b>-44,731.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	16,291.20	52,922.50	1,775.00	815.00

## 政兴 12 号集合资金信托计划之尽职调查报告

取得投资收益收到的现金	2,587.42	3,190.25	4,077.94	2,811.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49.43	-7.10	13,047.41	3,745.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	7,081.72	5,014.14	75,316.63	38,848.60
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>26,009.77</b>	<b>61,119.79</b>	<b>94,216.98</b>	<b>46,220.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,870.34	233,564.23	270,551.39	140,404.09
投资支付的现金	119.83	18,184.22	273,296.33	23,634.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	372.90	513.90	17,278.99	191,987.89
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>64,363.07</b>	<b>252,262.35</b>	<b>561,126.71</b>	<b>356,026.37</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-38,353.30</b>	<b>-191,142.56</b>	<b>-466,909.74</b>	<b>-309,806.18</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	29,013.00	187,900.00	10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	831,322.41	1,372,647.00	784,554.66	1,586,842.20
发行债券收到的现金	323,027.50	-	489,755.10	-
收到其他与筹资活动有关的现金	976.00	175,514.74	17,139.00	593,032.70
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,155,325.91</b>	<b>1,577,174.74</b>	<b>1,479,348.76</b>	<b>2,189,874.90</b>
偿还债务支付的现金	1,063,116.41	1,393,818.15	1,100,125.16	601,231.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	139,108.10	261,874.68	251,738.88	404,709.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	20,840.96	47,632.14	73,885.33	753,951.14
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,223,065.46</b>	<b>1,703,324.98</b>	<b>1,425,749.37</b>	<b>1,759,892.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-67,739.55</b>	<b>-126,150.24</b>	<b>53,599.38</b>	<b>429,982.46</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-16,833.69</b>	<b>-51,254.57</b>	<b>-68,832.78</b>	<b>75,445.20</b>
加：期初现金及现金等价物余额	203,563.18	254,817.75	323,650.53	248,205.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>186,729.48</b>	<b>203,563.18</b>	<b>254,817.75</b>	<b>323,650.53</b>

## 1、经营活动现金流分析

2020 年-2022 年和 2023 年 1-6 月，担保人的经营活动现金流入分别为 1,674,732.13 万、3,483,556.44 万、2,317,234.63 万和 1,434,778.87 万。一是因为随着担保人项目进入回购期，青白江区财政拨付回购款增加，青白江区财政局支付了前期担保人的应收款项，担保人回款情况较好；二是担保人收到了其他国有公司的拆借往来回款、项目投标或履约保证金返还等款项流入。公司收到的

应收工程款和与其他应收往来款是经营性现金流入的主要来源，也是后续现金流的重要支撑。一方面青白江区政府能够按合同向担保人支付项目工程款，另一方面随着其他国有公司的项目陆续完工将逐步支付往来款项。对担保人的经营性现金流形成稳定的来源。

2020 年-2022 年和 2023 年 1-6 月，担保人经营活动现金流出分别是 1,719,463.21 万、3,139,078.87 万、2,051,196.41 万和 1,345,519.72 万，呈波动增长态势，主要是由于担保人拨付了工程项目的工程款项及支付了与经营相关的往来款项的流出。

2020 年-2022 年和 2023 年 1-6 月，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-44,731.08 万、344,477.57 万、266,038.22 万和 89,259.15 万，2020 年度经营活动产生的现金流量净额为负，主要是由于公司大多数项目尚在建设期，数额较大的工程项目建设资金投入、代垫款导致现金流出量相对较大。

## 2、投资活动现金流分析

2020 年-2022 年和 2023 年 1-6 月，担保人投资活动现金流入分别为 46,220.19 万、94,216.98 万、61,119.79 万和 26,009.77 万，主要为处置资产收回的现金和其他投资活动收到的现金。投资活动现金流出分别是 356,026.37 万、561,126.71 万 252,262.35 万和 64,363.07 万，流出较大，主要因为担保人购买土地等长期资产以及子公司公交公司购买公交运营车辆支出较大。

2020 年-2022 年和 2023 年 1-6 月，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-309,806.18 万、-466,909.74 万、-191,142.56 万和-38,353.30 万，2022 年度投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 275,767.18 万，增幅为 59.06%，主要是由于担保人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金减少。

## 3、筹资活动现金流分析

2020 年-2022 年和 2023 年 1-6 月，担保人筹资活动现金流入分别 2,189,874.90 万、1,479,348.76 万、1,577,174.74 万和 1,155,325.91 万，主要由担保人取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金构成。同期，筹资活动现金流出分别是 1,759,892.44 万、1,425,749.37 万、1,703,324.98 万和 1,223,065.46 万，现金流出变化不大。

2020 年-2022 年和 2023 年 1-6 月，担保人筹资活动产生的现金流量净额分

别为 429,982.46 万、53,599.38 万、-126,150.24 万和-67,739.55 万，2022 年度担保人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系担保人偿还债务支付的现金增加所致。

## 2.4 财务指标分析

### 1、营运能力分析

担保人营运能力指标（单位：倍）

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率	0.43	1.12	0.98	0.93
存货周转率	0.05	0.11	0.09	0.11
流动资产周转率	0.03	0.07	0.06	0.06
总资产周转率	0.02	0.05	0.04	0.04

担保人业务开展和投资周期普遍较长，资产规模较大，业务特点决定了应收账款周转率、流动资产周转率及总资产周转率处于较低水平。

### 2、偿债能力分析

担保人偿债能力指标（单位：倍、%）

项目	2023 年 6 月末/ 2023 年 1-6 月	2022 年末/ 2022 年度	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度
流动比率	1.91	1.92	1.96	1.85
速动比率	1.00	0.99	1.02	0.99
资产负债率	65.45	63.87	67.60	68.80

近三年及一期，担保人流动比率分别为 1.85 倍、1.96 倍、1.92 倍和 1.91 倍，速动比率分别为 0.99 倍、1.02 倍、0.99 倍和 1.00 倍，担保人流动比率及速动比率总体处于较高的水平。总体来看担保人流动性水平较好，加上担保人在经营中与银行建立的良好合作关系，可以有效保障担保人短期债务的按期支付，无法偿还到期负债的财务风险较小，短期偿债能力较强。

近三年及一期，担保人的资产负债率分别为 68.80%、67.60%、63.87%和 65.45%，资产负债率呈现下降态势，总体处于合理水平。

### 3、盈利能力分析

担保人盈利能力分析指标（单位：万、%）

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	166,633.24	417,646.42	345,086.64	334,796.92
营业成本	120,954.83	301,099.59	245,968.29	249,891.72
营业利润	21,962.57	55,287.17	64,409.92	59,779.65

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利润总额	20,525.38	54,802.29	64,348.03	59,320.85
净利润	20,525.17	54,386.82	59,274.40	54,917.05
营业利润率	13.18	13.24	18.66	17.86
总资产收益率	0.23	0.63	0.76	0.70
净资产收益率	0.66	1.96	2.40	2.55

近三年及一期，担保人营业收入分别为 334,796.92 万、345,086.64 万、417,646.42 万和 166,633.24 万，实现营业利润分别为 59,779.65 万、64,409.92 万、55,287.17 万和 21,962.57 万，实现净利润分别为 54,917.05 万、59,274.40 万、54,386.82 万和 20,525.17 万，总体上呈现稳定趋势。近三年，担保人总资产收益率分别为 0.70、0.76、0.63，净资产收益率分别 2.55、2.40 和 1.93，担保人的业务具有持续性，整体盈利能力良好。

### 三、经营情况

担保人青白江国投是成都市青白江区重要的基础设施建设主体，主要从事青白江区范围内的基础设施委托代建、拆迁及房地产开发业务，同时也涉及租赁、公交客运以及商品零售等业务，2022 年公司收入仍主要来自于委托代建业务，当期收入较上年增长主要系当期结算项目规模增加；拆迁业务受项目结算进度影响收入规模较上年大幅下降；房地产开发业务收入保持平稳，综合使得公司营业收入较上年有所增加。毛利润方面，委托代建业务仍是公司毛利润的主要来源，2022 年委托代建业务毛利润占公司毛利润比重为 86.70%，此外，拆迁业务、房地产开发业务等也为公司收入利润提供了有益补充。

公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿）

项目	2022 年			2021 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
委托代建业务	33.43	80.05%	30.23%	20.61	59.72%	32.27%
拆迁业务	0.15	0.35%	15.50%	7.62	22.09%	29.56%
房地产开发业务	3.66	8.76%	20.56%	3.43	9.95%	20.56%
其他	4.53	10.86%	17.11%	2.84	8.24%	10.61%
合计	41.76	100.00%	27.91%	34.51	100.00%	28.72%

#### 3.1 委托代建业务

政府委托代建业务主要包括基础设施建设及安置房建设，业务主体主要为子公司成都新开元城市建设投资有限公司（以下简称“新开元”），子公司成都凯利捷投资发展有限公司亦有部分委托代建业务。新开元的基础设施建设业务模式

较上年保持不变，即根据 2010-2014 年新开元与青白江区政府签订的《关于委托代建项目回购的框架协议》及《投资建设、管理与转让收购协议书》，新开元受成都市青白江区政府的委托，对青白江区市政道路、桥梁、城市绿化、管网设施等项目进行建设，筹措建设投资资金，并在建设过程中对项目进行管理，待工程竣工并验收合格后交付给青白江区政府，青白江区政府按公司投入成本加成一定比例出具回购说明文件；同时按照项目投入成本和政府回购说明文件明确的回购款分别确认成本和收入。2019 年之后，公司委托代建业务的委托方由成都市青白江区人民政府变更为成都市江城投资有限公司（以下简称“江城投资”）。江城投资根据项目与新开元签订《委托代建合同》。至此，公司委托代建收入由成都市江城投资支付；2020 年新开元新增项目委托方均为成都市居安达房地产实业总公司（以下简称“居安达公司”），业务模式与上述基本一致，此外，项目投资回报收益最终以新开元、居安达公司和江城投资共同委托的审计机构进行审核的金额为准。

近年公司主要已完工项目有青白江区弥牟镇城乡统筹二期安置房项目、大同集中安置房、文化体育中心建设项目等。截至 2023 年 3 月末，公司在建的政府委托代建项目较多，投资规模较大，业务持续性较好，未来收入较有保障。同时，公司在建项目待投资额较大，未来面临较大的资金支出压力。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建委托代建项目情况（单位：亿）

项目	计划总投资	累计已投资	是否代建
长流河综合整治工程	11.00	2.46	代建
青创大道	11.00	6.02	代建
大石路改扩建工程	9.80	0.24	代建
呈祥大道建设工程	6.50	4.31	代建
大同镇同福新型社区建设项目	5.70	5.64	代建
七星岛片区骨干路网工程	4.24	3.42	代建
青金一桥、二桥及其连接道路工程	3.71	0.01	代建
福洪乡幸福村、杏花村新型社区建设项目	3.64	3.62	代建
同创大道	3.38	2.65	代建
十五里新型社区建设项目	3.00	2.95	代建
福洪乡民主村、字库村新型社区建设项目	2.70	2.56	代建
青华东路道路建设工程	2.20	0.93	代建
智慧产业城新建小学（大弯小学南校区）	1.90	1.42	代建
化工路改造工程	1.02	0.39	代建
成都市青白江区城厢御龙城安置房项目	26.23	19.80	代建
成都市青白江区城厢御龙城安置房项目	9.24	6.77	代建
物流园区祥福安置房项目	6.80	6.19	代建
青白江区红阳街道宏翔乐居安置房项目	6.47	4.21	
合计	<b>118.53</b>	<b>73.59</b>	--

### 3.2 拆迁业务

担保人拆迁业务主要由子公司成都市智汇新城投资发展有限公司（以下简称“智汇新城”）实施，主要模式为委托方与智汇新城签订相关协议，由智汇新城实施相关项目红线内房屋的搬迁补偿具体工作，委托方提供项目投资补偿工作资金，委托方主要为当地国有企业居安达公司。投资补偿工作资金由搬迁补偿工作的实际成本和投资补偿回报构成，其中搬迁补偿工作的实际成本包括搬迁补偿支出和其他与搬迁工作相关的费用等，并最终经审计部门的决算审计结果为准，投资补偿回报按照搬迁补偿工作的实际成本加成一定比例计算。每年根据相关协议及项目投资进度向委托方申请结算，并据此确认收入。目前，智汇新城主要承接有米高化肥厂搬迁项目、蓝枫公司搬迁项目等。

2022 年公司拆迁业务实现收入 0.15 亿，受项目结算进度影响收入规模较上年大幅下降。截至 2023 年 3 月末，公司在建、拟建的拆迁项目计划总投资金额 6.43 亿，累计已投资 3.45 亿，尚需投资 2.99 亿，此外尚有部分拆迁项目正在规划中，公司拆迁业务短期内收入较有保障。

截至 2023 年 3 月末公司主要已完工拆迁项目情况（单位：亿、平方米）

项目名称	计划总投资	已投资	面积	截至 2023 年 3 月末回款金额
天马公司搬迁项目	9.80	9.77	128,674.12	8.23
钢锉厂拆迁项目	0.50	0.44	8,854.44	0.47
富临长运 57 搬迁项目	0.39	0.39	6,012.90	0.38
泰森机械搬迁项目	0.38	0.38	6,248.59	0.45
城厢老中医院搬迁项目	0.25	0.25	4,577.92	--
<b>合计</b>	<b>11.31</b>	<b>11.22</b>	<b>154,367.97</b>	<b>9.52</b>

截至 2023 年 3 月末公司主要在建拆迁项目情况（单位：亿、平方米）

项目名称	项目状态	总投资	已投资金额	面积
米高化肥厂搬迁项目	在建	3.50	3.45	63,073.61
搬迁项目-蓝枫公司	拟建	1.67	0.00	53,709.68
搬迁项目-荣华金属厂	拟建	1.27	0.00	40,916.45
<b>合计</b>	--	<b>6.43</b>	<b>3.45</b>	<b>157,699.74</b>

### 3.3 房地产开发业务

公司房地产业务主要由成都市智汇新城投资发展有限公司（以下简称“智汇新城”）负责运营，其拥有房地产开发二级资质，主要在青白江区范围内从事房地产开发业务，其房地产开发业务遵循市场化运作模式，从前期取得土地、项目设计与建设到销售等各个环节均由公司自主开发。智汇新城通过招拍挂或股东、政府划入等方式取得土地，并缴纳土地出让金，根据相关规划进行建设，在房屋建造后按照市场价格进行销售。公司房地产开发业务分为住宅开发和综合体建设两个部分，住宅开发项目中天和睿城、天和悦城、天和绣水岸、天和凤凰郡取得预售证并完成部分销售，累计预售金额 15.19 亿。

截至 2023 年 3 月末，公司主要开发商品房项目计划总投资合计 49.48 亿，已投资 37.03 亿，尚需投资 12.48 亿，公司房地产业务持续性较好，但较大规模的尚需投资额给公司带来较大资金压力，同时，项目销售进度较慢，仍需持续关注后续的销售及回款情况。

截至 2023 年 3 月末公司主要在建房地产项目情况（单位：亿）

项目名称	计划总投资	已投资	资金来源	截至 2023 年 3 月末已预售金额
天和睿城	10.56	10.59	自筹	6.53
天和悦城	10.37	7.43	自筹	6.10
天和绣水岸	3.30	3.11	自筹	2.48
天和凤凰郡	4.55	4.21	自筹	0.08
天和熙城	20.00	11.22	自筹	尚未销售
天和同泰	0.70	0.47	自筹	尚未销售
<b>合计</b>	<b>49.48</b>	<b>37.03</b>	--	<b>15.19</b>

### 3.4 其他业务

公司其他业务主要为租赁、公交客运以及商品零售等。租赁收入主要来源于办公楼及商铺的出租，包括 2016 年以来政府向公司注入了部分办公楼及商铺、以及部分公司自建房产，公司与成都市青白江区机关事务服务中心签订房屋租赁合同，对房屋租赁期限、面积及租金标准等进行了约定，租赁期限一般为 4-5 年，到期可以续租，该业务可持续性较好。2022 年公司租赁业务实现收入 1.59 亿，较上年大幅增加主要系当期新购入物业所致，此外，公司当期租赁业务毛利率 38.78%，毛利率水平较高。

公交客运收入主要来源于孙公司成都市青白江巴士公交有限公司（以下简称“青白江巴士”），由于该业务的公益属性较强且由政府定价，2022 年依旧处于亏损状态，但该业务仍能取得政府一定的补贴，当年收到经营亏损补贴 0.52 亿。

整体来看，其他业务形态丰富了公司收入结构，但规模盈利能力较弱。

## 四、其他重要情况

### 4.1 融资和担保情况

#### 1、融资情况（截至 2023 年 6 月 30 日）

总有息负债方面，担保人总有息负债余额 414.44 亿。其中，2024 年内到期 125.28 亿，占比 30.23%；2025 年内到期 89.51 亿，占比 21.60%；2026 年内到期 49.43 亿，占比 11.93%；2027 年内到期 34.10 亿，占比 8.23%；2028 年内及以后到期 30.86 亿，占比 7.45%。

融资结构方面，担保人债券融资 155.76 亿占比 37.58%，银行融资 160.80 亿占比 38.80%，信托融资 24.27 亿占比 5.86%，金租融资 5.93 亿占比 1.43%，融资租赁融资 20.46 亿占比 4.94%，定融 7.49 亿占比 1.81%，其他（成都市国企委托贷款、AMC、保理）融资 39.87 亿 9.62%。

金融机构有息负债方面，担保人在 38 家金融机构（不含债券）合计 190.85 亿，平均余额为 5.02 亿。金融机构融资占比为  $190.85 / (414.44 - 155.76) = 66.81\%$ 。

当地金融机构占比方面，担保人在 25 家当地金融机构（不含债券）合计 164.65 亿，平均余额为 6.59 亿。当地金融机构融资规模占比 =  $164.65 / (414.44 - 155.76) = 63.65\%$ 。

信托公司融资方面，担保人在 10 信托公司合计 24.27 亿，平均余额为 2.43 亿。存续规模排名前五大的是光大信托 3.99 亿、DY 信托 3.15 亿、山西信托 3

亿、中铁信托 2.9 亿和华宝信托 1.6 亿。

融资明细详见附件。

## 2、担保情况（截止 2023 年 8 月 30 日）

截至 2023 年 8 月 30 日，担保人对外担保余额为 136.18 亿。

经调查，担保人对外担保公司有 11 家，经查，被担保人均均为当地国企，不存在对民企或个人担保的情况及相关风险。

担保明细详见附件。

## 3、应付债券

（1）担保人合并口径中本身、子公司成都凯利捷和成都新开元均是发债主体。截至 2023 年 9 月 18 日，担保人合并存续债券有 36 只，存续金额人民币 147.9 亿。

债券明细详见附件。

（2）担保人外部评级 AA，评级展望稳定（中证鹏元 20230804）。

中鹏信评【2023】跟踪第【1508】号 01

## 成都市青白江区国有资产投资经营有限公司 2023 年主体跟踪评级报告

### 评级结果

	本次	上次
主体信用等级	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
评级日期	2023-8-4	2022-8-5

### 评级观点

本次评级结果是考虑到：成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（以下简称“公司”或“青白江国投”）的实控人为成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局（以下简称“青白江国资金融局”），青白江区经济实力持续增强，形成了以整车贸易、跨境电商等为特色的国际贸易产业链，公司是青白江区重要的基础设施建

## 4.2 征信情况

根据担保人青白江国投 2023 年 10 月 10 日的征信报告，信息主体于 2002 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 31 家金融机构办理过信贷业务，目前在 19 家金融机构有未结清贷款，余额为 53.29 亿，全部为正常类。

## 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2002	31	19	2015

借贷交易		担保交易	
余额	532900.04	余额	205.96
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非借贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

## 未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	46	321480.04	0	0	0	0	46	321480.04
短期借款	33	211420	0	0	0	0	33	211420
合计	79	532900.04	0	0	0	0	79	532900.04

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行承兑汇票	20	205.96	0	0	0	0	20	205.96
合计	20	205.96	0	0	0	0	20	205.96

## 4.3 诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2023 年 10 月 9 日，担保人青白江国投无被执行信息。



经过中国裁判文书系统查询，截至 2023 年 10 月 9 日，未发现担保人青白江国投有重大影响其还款能力的涉诉案件信息。



## 五、总体评价

经过查询担保人工商注册资料和注册信息，其主体真实合法有效。担保人青白江国投是四川省成都市青白江区最核心的发债主体，具有极其重要的作用，当地政府对其支持力度很大。同时，担保人本身资产体量较大，具备较好的营收能力，还款能力较好。近年来，担保人经营状况稳定，经营收入稳步提升，经营利润稳健增长，同时从外部看，公司融资渠道畅通。总体看，担保人青白江国投资信水平较高，担保能力较强。

## 第四部分区域经济

### 一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（）
- 2、地市级及以上（）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（√）
- 4、全国 50-100 强县（√）
- 5、一般县区级（）

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

### 二、地区排名

交易对手所处区域为四川省成都市青白江区。

其中：

- 1、四川省在全国省级区域（含直辖市）的 GDP 排名为 6 名；
- 2、成都市在该省地市级 GDP 的排名为 1 名；

3、青白江区在该市 GDP 的排名为 14 名；

4、青白江区在该市一般公共预算收入的排名为 11 名。

#### (1) 主要经济数据

##### 1) 区域概况

青白江区是四川省成都市辖区，位于成都市东北部，距成都主城区约 25 公里，东邻金堂县、南连龙泉驿区、西接新都区、北与德阳市接壤。青白江区是国家“一五”时期规划建设的西南第一个工业区，四川省重要的冶金、建材和机械制造基地，是成都国际铁路港和中国（四川）自由贸易试验区成都青白江铁路港片区所在地、成都中欧班列始发地。青白江区拥有四川唯一铁路货运型国家对外开放口岸、自贸区、综合保税区、国家多式联运海关监管中心、多式联运国家示范工程以及整车、肉类、粮食进口口岸，入选首批陆港型国家物流枢纽。青白江区下辖两个街道和五个镇。

青白江区位图如下：



##### 2) 区域经济概况

2022 年，青白江区实现地区生产总值（GDP）650.69 亿，按可比价格计算，比上年增长 2.9%。其中，第一产业增加值 15.88 亿，增长 3.5%；第二产业增加值 193.57 亿，增长 2.9%；第三产业增加值 441.25 亿，增长 2.8%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 4.1%、29.3%和 66.6%。三次产业结构为 2.4:29.7:67.9。

### 三、财政实力

青白江区 2019-2022 年财政收支情况如下所示（单位：亿）：

项目（单位：亿）	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
一、地区生产总值	650.69	620.13	559.18	525.89
二、综合财力	148.84	176.75	158.49	123.60
（一）一般公共预算收入	<b>43.1</b>	<b>45.37</b>	<b>38.54</b>	<b>32.28</b>
其中：税收收入	25.07	28.46	23.91	22.59
税收收入占比	58.17%	62.73%	62.04%	69.98%
（二）政府性基金收入	43.18	79.25	67.23	48.08
（三）转移性收入	62.56	52.13	52.72	43.24
三、一般公共预算支出	80.24	76.09	71.46	64.24
四、财政自给率	53.71%	59.63%	53.93%	50.25%
五、债务余额	153.92	125.61	81.73	53.79
六、政府债务率	103.41%	71.07%	51.57%	43.52%
七、政府负债率	23.65%	20.26%	14.62%	10.23%

2022 年，青白江区 GDP 为 650.59 亿，同比增长 4.92%，在成都市 23 个区市县中排名第 14；青白江区一般公共预算收入 43.10 亿，同比下降 0.5%，在成都市 23 个区市县中排名第 14；青白江区政府基金预算收入为 43.18 亿，在成都市 23 个区市县中排名第 6。

2023 年上半年，青白江区 GDP 为 332.6 亿，同比增长 6.84%，是去年全年的 51.12%，在成都市 23 个区市县中排名第 14，排名较上年末增长 2 位；一般公共预算收入为 27.1 亿，同比增长 12.7%，增幅排名居中心城区第 4 位，是去年全年的 62.87%，在成都市 23 个区市县中排名第 14，排名较上年末增长 1 位。

综合来看，受疫情和经济下行的影响，2022 年青白江区财政实力有所下降，但进入 2023 年以来，当地经济有所恢复。

#### 四、地方政府负债

截至 2022 年末，青白江区地方政府债务余额为 153.92 亿，控制在成都市政府批准的债务限额 161.28 亿内。其中，全区一般债务限额 25.34 亿，余额 22.76 亿；专项债务限额 135.94 亿，余额 131.16 亿。

截至 2022 年末，青白江区政府债务率=政府债务余额/综合财力=153.92/148.84=103.41%；同期，青白江区政府负债率=政府债务余额/地区生产总值=153.92/650.69=23.65%。

#### 五、本级政府任期

现任青白江区委书记池勇，男，汉族，1977 年生，成都简阳人。历任成都市青羊区团委书记；区委办副主任（正局级）；青羊区政府党组成员、副区长；成

都市投资促进委员会党组成员、市投促委驻上海投资促进中心（市政府驻上海办事处）主任；成都市委副秘书长、市委办公厅主任；成都市青白江区委副书记，市委提名的区政府区长人选；；成都市青白江区委副书记，区政府党组书记、副区长；2020 年 12 月，任成都市青白江区委书记，中国（四川）自由贸易试验区成都青白江铁路港片区管理局局长。

现任青白江区政府区长王林，男，汉族，1970 年生，成都都江堰人。历任金堂县水务局局长、党组书记；金堂县发改局局长、党组书记；金堂县副县长；简阳市委副书记；成都交投集团党委副书记、董事、总经理；邛崃市委副书记、市政府党组书记、市长；中共成都市青白江区委副书记。2021 年 2 月，任成都市青白江区委副书记，区长。

## 第五部分当地政府融资平台

### 一、举债机制

从制度上看，青白江区目前所有平台公司均属以企业法人身份独立运营，公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

经调查，融资人成都凯利捷为非财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业。

据查，青白江区为黄色区域，政策为只能偿还有息负债。

### 二、融资平台概况

截至 2022 年末，青白江区主要政府平台有 11 家，其中，评级为 AA 级及以上的主体有 6 家，均为发债主体。

从交易对手级别上来看，融资人成都凯利捷和担保人青白江国投都是区级平台。从青白江区所有具备评级平台的总资产规模上来看，担保人青白江国投排名第 2、融资人成都凯利捷排名第 6。

从交易对手在当地的地位来看，担保人青白江国投在当地主要平台公司中成立时间最早、历史最悠久，总资产规模、净资产规模、营业收入及净利润较大，是青白江区最核心的政府平台公司；融资人成都凯利捷成立时间较晚，近年来政府支持力度较大，发展很快。值得注意的是，目前青白江区总资产规模第一大的成都陆港枢纽投资发展集团有限公司（以下简称“成都陆港”）是担保人青白江

国投的全资股东，其于 2020 年 12 月末控股青白江国投，而在此之前成都陆港资产规模较小，目前，其只承担当地整合平台资源的职能，不参与各平台公司的日常运行。

下为青白江区 2022 年末主要平台公司基本情况（单位：亿）。

序号	企业名称	级别	实际控制人	总资产 (亿)	净资产 (亿)	资产负债率	评级
1	成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	区级	区国有资产监督管理和金融工作局	1,475.11	593.82	59.74%	AA+
2	成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	区级	区国有资产监督管理和金融工作局	858.77	310.23	63.87%	AA
3	成都市新开元城市建设投资有限公司	区级	区国有资产监督管理和金融工作局	532.82	222.82	58.18%	AA
4	成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司	区级	区国有资产监督管理和金融工作局	503.47	215.97		AA
5	成都市瀚宇投资有限公司	区级	区国有资产监督管理和金融工作局	438.21	184.87	57.81%	AA
6	成都市融禾投资发展集团有限公司	区级	区国有资产监督管理和金融工作局	255.33	98.32	61.49%	AA
7	成都凯利捷投资有限公司	区级	区国有资产监督管理和金融工作局	236.23	98.35	58.37%	AA

### 三、违约情况

经调查，未发现青白江区各级别平台存在对各类金融机构公开市场或非公开市场违约的记录。

## 第六部分还款来源及区域介绍

### 一、第一还款来源分析

信托计划第一还款来源为融资人成都凯利捷经营收入。

2022 年，融资人营业收入 8.6 亿，公司近年经营收入保持稳定，公司营业收入覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

现金流方面，近三年，融资人成都凯利捷经营性现金流良好且呈波动增长的态势。

综上，融资人整体偿债能力有一定保障。

### 二、第二还款来源分析

本信托计划由青白江国投提供不可撤销的连带责任担保，故信托计划第二还款来源为青白江国投的经营收入。

2022 年，担保人青白江国投营业收入 41.76 亿，公司经营收入近年来稳步增长，营业收入可覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

现金流方面，近三年，担保人经营性现金流仅 2020 年为负，2021 年与 2022 年均为正，主要是因为其业务规模拓展较快导致经营性现金流出增加。

综上，担保人担保能力具备一定保障。

### 三、其他还款来源分析

项目其他还款来源主要为当地政府的协调能力和青白江区内平台公司资金。近年来，青白江区经济保持快速增长，特别是进入 2023 年以来青白江区经济恢复较快。2023 年上半年，青白江区 GDP 为 332.6 亿，同比增长 6.84%，是去年全年的 51.12%，在成都市 23 个区市县中排名第 14，排名较上年末增长 2 位；一般公共预算收入为 27.1 亿，同比增长 12.7%，增幅排名居中心城区第 4 位，是去年全年的 62.87%，在成都市 23 个区市县中排名第 14，排名较上年末增长 1 位。同时，青白江区委和区政府领导均为 2020 年末和 2021 年初上任，领导班子已调整完毕，当地政治环境较稳定。

## 第七部分结论

### 一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

### 二、融资用途真实合法有效性的结论

综上，本项目融资用途真实合法有效。

### 三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

综上，本项目增信措施方案真实合法有效。

### 四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源相对明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力较好，融资工具较多，融资渠道畅通，具有较好的统筹还款及再融资能力。

总体而言，本项目风险可控，申请实施。

二零二三年十二月