

XX 信托·XX63 号集合资金信托计划

尽职调查报告

经办业务部门：

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《华鑫国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

经办信托经理签字：

年 月

部门/团队负责人签字：

年 月

目录

一、信托方案	7
二、信托要素	10
三、地区基本情况介绍	11
(一) 成都市基本情况	11
(二) 成都市新都区基本情况	22
四、融资人介绍	30
(一) 基础资料	30
(二) 历史沿革	30
(三) 基本情况	31
(四) 子公司情况	33
(五) 经营情况	34
(六) 财务状况	38
(七) 对外担保情况及有息债务	50
(八) 征信查询情况	51
(九) 诉讼情况	51
五、担保方介绍	53
(一) 基础资料	53
(二) 历史沿革	53
(三) 基本情况	54
(四) 子公司情况	56
(五) 经营情况	58
(六) 财务状况	59
(七) 融资方负债情况及对外担保情况	67
(八) 征信查询情况	73
(九) 诉讼情况	73
六、债务人介绍	74
(一) 基础资料	74
(二) 历史沿革	74
(三) 基本情况	75
(四) 子公司情况	76
(五) 发债情况	76
(六) 经营情况	77
(七) 财务状况	77

（八）征信查询情况	82
（九）诉讼情况	83
七、转让标的	84
（一）标的明细	84
（二）专项审计	84
八、资金用途	85
九、还款来源	86
十、项目贷后管理及风险处置预案	87
十一、风险揭示及防范对策	89
十二、结论及建议	92

摘要

一、项目背景

成都香城城市发展有限公司（以下称“香城发展”或“融资人”）是成都香城投资集团有限公司子公司，作为成都市新都区保障房及基础设施建设主体之一，在资本金注入、股权及资产划转、财政补贴等方面持续获得地方政府和股东的有力支持。截至 2019 年 6 月，公司资产总额为 174.50 亿元，净资产 74.85 亿元，资产负债率为 57.11%；2018 年营业收入为 11.95 亿元，营业利润 1.23 亿元，**2019 年 9 月经联合资信评级为 AA 评级。**

成都香城投资集团有限公司（以下称“香投集团”或“担保人”）是成都市新都区委、区政府于 2017 年 3 月成立的国有独资公司，**香投集团被确立为新都区最大的政府平台公司**，区内原有主要的政府平台公司通过股权划转等方式陆续成为担保方的子公司。担保人以统一标准化的运营模式，探索提升产业发展与城市建设整体能级的主体，承担新都区“融资平台、产业龙头、建设先锋、惠民抓手”四大职能，截至 2018 年 12 月，公司资产总额为 673.13 亿元，净资产 264.85 亿元，资产负债率为 60.65%；营业收入为 62.83 亿元，营业利润 2.77 亿元，**联合资信对其评级 AA+。**

二、信托方案

XX 信托拟发起设立“XX 信托·XX63 号集合资金信托计划”，信托规模 4 亿元，用于受让成都香城城市发展有限公司对成都市新都区兴城建设投资有限公司（以下称“新都兴城”或“债务人”）约 7 亿元应收债权，资金用于补充融资人营运资金，信托期限 2 年期。信托到期，成都香城城市发展有限公司回购我司所持有的上述债权。

三、风险控制措施

1、成都香城投资集团有限公司（主体评级 AA+）对成都香城城市发展有限公司的还款义务提供不可撤销连带责任担保。

- 2、在人行征信系统办理应收账款转让登记手续。
- 3、办理合同面签公证。

四、后续管理

- 1、关注香城发展、香投集团的财务状况、资金用款情况、付款情况。
- 2、及时编制季度管理报告及清算报告，通知各受益人。
- 3、本信托计划在信息披露方面按照公司的相关规定进行信息披露。

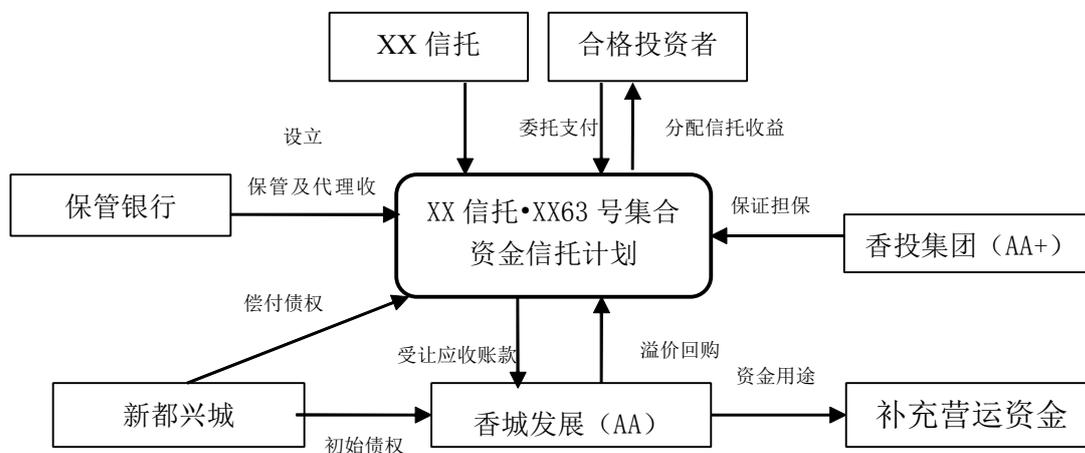
一、信托方案

XX 信托拟发起设立“XX 信托·XX63 号集合资金信托计划”，信托规模 4 亿元，用于受让成都香城城市发展有限公司对成都市新都区兴城建设投资有限公司约 7 亿元应收债权，资金用于补充融资人营运资金，信托期限 2 年期。信托到期，成都香城城市发展有限公司回购我司所持有的上述债权。

增信措施：成都香城投资集团有限公司对成都香城城市发展有限公司的还款义务提供不可撤销连带责任担保；在人行征信系统办理应收账款转让登记手续；办理合同面签公证。

经查询，融资人成都香城城市发展有限公司（主体评级 AA）、担保方成都香城投资集团有限公司（主体评级 AA+）、债务人成都市新都区兴城建设投资有限公司均不在政府融资平台名单内。

本信托交易结构图如下



平台层级介绍：

本信托计划融资人所处区域为成都市新都区，新都区地处成都北门，历史悠久，是省级历史文化名城。区内主要有 4 家平台公司，主要是成都市新都香城建设投资有限公司、成都市新都区兴城建设投资有限公司、成都香城城市发展有限公司、成都香城投资集团有限公司，主要负责承担新都区城市配套基础设施和重大功能性项目的开发。在新都区平台整合过程中，担保方香投集团被确立为新都区最大的政府

平台公司，区内原有主要的政府平台公司通过股权划转等方式成为担保方的子公司。融资人成都香城城市发展有限公司是成都香城投资集团有限公司的子公司，作为成都市新都区保障房及基础设施建设主体之一，同时也是成都家具产业园唯一的基础设施建设主体。

	平台名称	成立日	注册资本 (万元)	控股股东	总资产(亿元)
1	新都香城	2004/3/29	13636.00	香投集团	314.62
2	兴城建设	2007/7/27	10000.00	香投集团	145.54
3	香城发展	2007-08-23	100000.00	香投集团	174.49
4	香投集团	2017年3月 20日	500000.00	成都市新都区国有 资产管理办公室	673.13

2018年6月22日成都市新都区国有资产管理办公室下发《关于香城、蓉桂、兴水三家公司出资人变更的通知》(新都国资〔2018〕88号)，将新都区国资办持有的成都市新都香城建设投资有限公司100%股权、成都市新都区蓉桂运业有限公司100%股权、成都市新都区蓉桂运业有限公司100%股权无偿划转至成都香城投资集团有限公司。

成都市新都区国有资产管理办公室文件

一、无偿划转事项

— 1 —

新都国资〔2018〕88号

成都市新都区国有资产管理办公室 关于香城、蓉桂、兴水三家公司出资人变更的 通知

各国有公司：

为推动国企转型和分类改革，支持香投集团做强做优做大，按照《中共成都市委办公室成都新都区人民政府办公室关于印发〈成都市新都区国有企业集团化改造方案〉的通知》(新都委办〔2017〕20号)精神和成都市新都区第十八届人民政府第30次常务会议决定，现将三家公司出资人变更事项通知如下：

一、无偿划转事项

将区国资办持有的成都市新都香城建设投资有限公司100%股权、成都市新都区蓉桂运业有限公司100%股权、成都市新都区兴水投资有限责任公司100%股权无偿划转至成都香城投资集团有限公司。

2018年12月5日，中共成都市新都区委和成都市新都区人民政府联合发文，提出《关于支持香投集团做强做优做大的若干意见》，在2018年6月将成都市新都香城建设投资有限公司100%股权、成都市新都区蓉桂运业有限公司100%股权、

成都市新都区蓉桂运业有限公司 100%股权无偿划转至成都香城投资集团有限公司的基础上，要加强香投集团战略谋划和顶层设计，通过资源集中、高效运行，聚力新型城市发展、品质生活服务、高端产业聚集、绿色金融“四大主业”，将香投集团打造成在省市有影响力的国有企业，最终实现“规范管理、做大做强”。

政府推动资源赋能：

（1）政策支持。加强财税政策、授权经营、市场拓展等方面的精准支持，切实降低企业制度性交易成本、财务成本、经营成本。全面落实支持国有企业上规模上台阶、兼并重组、资本运营、技术创新、对外合作等各项支持政策，对国有企业通过收购、兼并、控股，跨地区、跨所有制重组给予“一事一策”政策支持。

（2）优质资源注入。建立财政稳定投入机制，将不低于全区土地出让收入的 20%、不低于一般公共预算收入增量的 20%作为注册资本稳定注入香投集团，力争 5 年后，香投集团注册本金达到 100 亿，实现政府配置资本资源效益最大化。持续开展优质资源注入，力争三年内将全区经营性国有资产等优质资源按合规方式注入香投集团，在壮大集团资产规模、做优资产结构的同时实现经营性资产的集中高效运营。探索功能性公益性资产的货币化股权化，按照“投建管一体化”模式，逐步将区域能源经营、生活要素供应、户外广告经营、人才公寓经营管理等政府资源通过特许经营、委托经营方式向国有企业倾斜，探索产业园区封闭运行机制，打造集团新的利润增长点。

所以，担保方是新都区规模最大、地位最重要的平台公司。经东方金诚和联合资信两家评估公司对其评级，评级结果为 AA+。

中共成都市新都区委文件

新都委发〔2018〕26 号



中共成都市新都区委 成都市新都区人民政府 关于支持香投集团做强做优做大的若干意见

各镇党委和人民政府、各街道党工委和办事处，区级各部门：

为深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，按照中央、省、市关于加强国企党建和改革发展的决策部署，全面贯彻全市国有企业党的建设暨国资国企改革大会精神，推动国有企业转型和分类改革，做强做优做大香投集团，现提出如下意见。

一、总体思路

以五大发展理念引领国有企业改革发展，坚持“两个毫不动

— 1 —

现场尽调情况：

本项目现场调查会见了交易对手成都香城城市发展有限公司董事长、投融资部负责人；担保人成都香城投资集团有限公司总会计师、融资部经理等。

二、信托要素

名称	XX 信托•XX63 号集合资金信托计划
类型	集合资金信托
规模	4 亿元（分期募集）
期限	信托期限为 2 年，每期信托计划存续期不超过 24 个月
信托主体	<ul style="list-style-type: none"> ■ 委托人/受益人：合格投资者 ■ 受托人：华鑫国际信托有限公司 ■ 融资人：成都香城城市发展有限公司（主体评级 AA） ■ 应收账款债务人：成都市新都区兴城建设投资有限公司 ■ 担保人：成都香城投资集团有限公司（主体评级 AA+）
运作方式	<p>XX 信托拟发起设立“XX 信托•XX63 号集合资金信托计划”，信托规模 4 亿元，用于受让成都香城城市发展有限公司对成都市新都区兴城建设投资有限公司约 7 亿元应收债权，资金用于补充融资人营运资金，信托期限 2 年期。信托到期，成都香城城市发展有限公司回购我司所持有的上述债权。</p> <p>XX 信托与成都香城投资集团有限公司签署《保证合同》，由成都香城投资集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。</p>
资金用途	用于补充营运资金
信托计划资金来源	合格投资者
募集方式	由金融机构或具有代销资格的机构面向合格投资者募集
信托报酬	按季支付，最终以协议约定为准
还款来源	<ol style="list-style-type: none"> 1、融资人香城发展的可支配收入 2、担保人香投集团的可支配收入
信保基金缴纳	由融资方缴纳，于信托成立后十个工作日内分期支付
保障措施	<ol style="list-style-type: none"> 1、香投集团对香城发展提供不可撤销连带责任担保。 2、办理应收账款转让登记手续。 3、办理合同面签公证。
项目成立/放款条件	<ol style="list-style-type: none"> 1、借款人、担保方等内部有关决议文件依据公司章程出具； 2、交易合同签署完毕和办理签约公证。

三、地区基本情况介绍

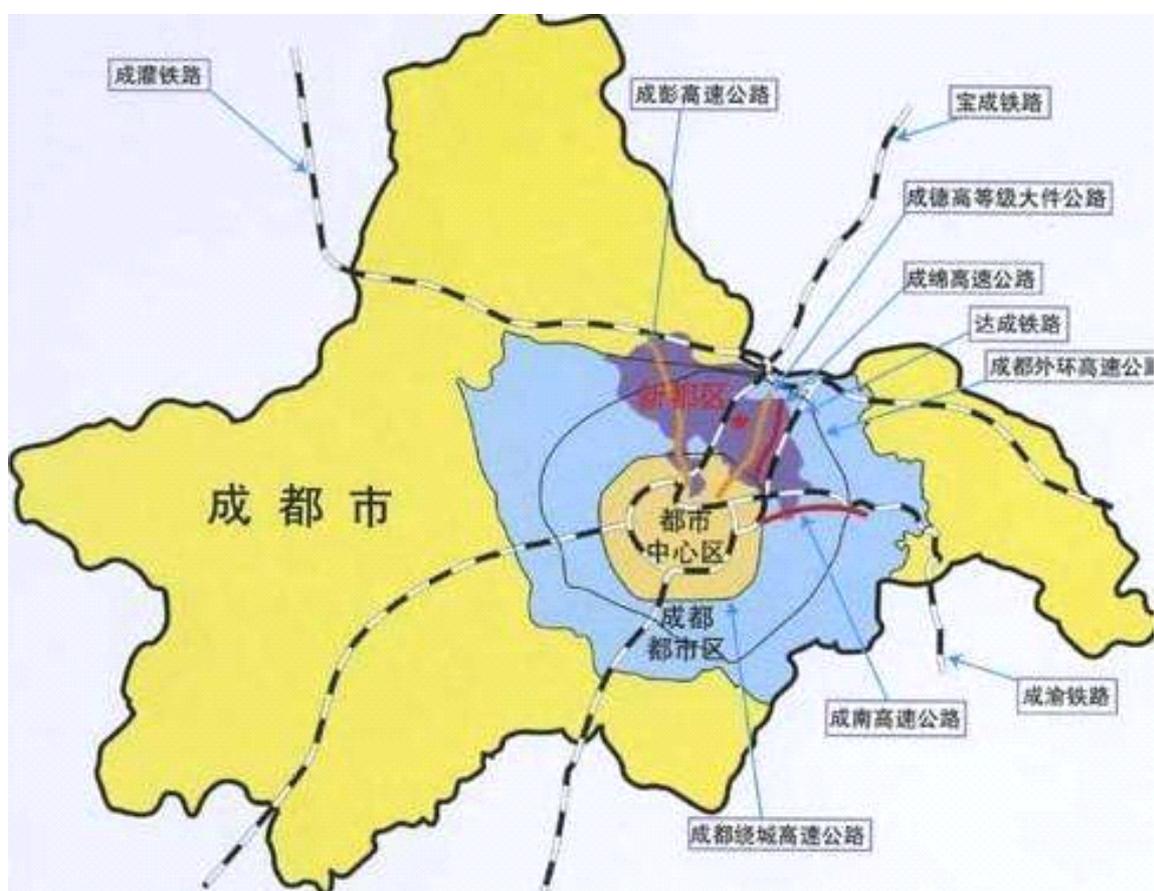
（一）成都市基本情况

1、基本经济情况

1.1 城市基本情况

成都市是四川省省会，全国 15 个副省级城市之一。成都市位于四川省中部，四川盆地西部，东与遂宁市毗邻，西与雅安市和阿坝州交界，南与眉山市和资阳市接壤，北与德阳市交界，为我国西南地区科技、商贸、金融中心和交通枢纽，总面积 1.21 万平方公里，户籍总人口为 1398.9 万人，常住人口 1605 万人。

成都是西南地区唯一一个副省级市，特大城市，国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽，西部地区重要的中心城市。受惠于国家“一路一带”战略及新一轮西部大开发、长江经济带、成渝经济区、四川天府新区建设等一系列重大机遇，成都经济保持平稳较快增长具备良好基础。



成都市地位位置优越，交通系统发展迅速。成都地处欧亚航路中点，拥有我国中西部地区广阔的市场腹地，建设我国第四大航空枢纽以及面向欧洲、中东门户枢纽具有先天优势。

1.2 城市交通情况

1993年成都被国务院确定为西南地区的科技、商贸、金融中心和交通、通讯枢纽，是设立外国领事馆数量最多、开通国际航线数量最多的中西部城市。



公路：截至2017年底，成都市公路总里程26294千米，其中高速公路959千米。全年新改建公路（不含高速公路）1920千米。成都市主城区设有十陵、成都东站、成都机场、城东、城北、北门、茶店子、石羊场、昭觉寺、五桂桥、五块石、成都商贸城、新南门等13个客运中心。

境内国家高速公路

G5：北京—昆明（京昆高速）	G42：上海—成都（沪蓉高速）	G76：厦门—成都（厦蓉高速）
G93：成渝环线高速	G4216：成都—丽江（蓉丽高速）	G0511：德阳—都江堰（德都高速）
G0512：成都—乐山（蓉乐高速）	G5013：重庆—成都（渝蓉高速）	G4215：成都—遵义（蓉遵高速）
G4217：成都—昌都（蓉昌高速）	G4201：成都绕城高速公路	G4202：成都第二绕城高速

成都到宜宾高速2018年也全面开工，这条高速是宜宾到成都最近的一条，1小

时就可以到达宜宾，也是成都出川的又一条通道，通过贵州到广西，再到瑞丽等口岸，这条路预计2020年开通。

铁路：成渝线、宝成线、成昆线、达成线、遂成线5条电气化铁路干线在成都交汇。市域铁路成灌线、离堆线、成绵乐铁路客运专线通车运营。西成高铁、成蒲高铁、成昆铁路扩能改造等均在建设之中。成康铁路、成格铁路、西成铁路均已纳入规划。

2019年1月成温高铁、成厦高铁开通，成都首开至厦门和温州的动车组，成都去厦门只要13个小时，以前要取道重庆，耗时22个小时。

2019年1月成烟高铁开通，成都到烟台只要13个小时，以前要两天。

2019年成宜高铁将贯通。成宜高铁是成贵高铁的一段，成贵高铁，始于成都，止于贵阳，途径乐山、眉山、宜宾、昭通、毕节。成都出川的通道又多了一条。成宜段通了以后，成都到宜宾只要一个半小时就到了，结束了大巴车要5个小时的时代。并且这条高铁还连接渝昆高铁、蓉昆高铁等，实现2小时到云南，3小时直达贵阳。

成贵专线将在2019年底全线通车，这是全世界第一条山区高铁。成贵专线沿途经过乐山、宜宾、昭通、毕节，横跨了云贵川三个省，建成后成都到云南一个半小时，到贵阳只要2.5小时了，比现在成都到贵阳节省了40分钟。

2011年就开始修建的成兰铁路，客货两用，总长573公里。成兰线起于成都，经广汉、彭州、什邡、绵竹、过绵阳，穿越阿坝州茂县和九寨沟，经合作市，永靖县，最终到达兰州。预计2019年建成，成都到九寨沟仅需1小时，成都到兰州仅4小时。

永广铁路的2019年开通，这是成昆铁路的最后一个贯通，永广的开通基本就是成都到昆明全线开通，成都到昆明只要7个小时。

成南达高铁，即成都—南充—达州，计划2019年开工，2022年建成。设计时速350公里/小时，开通后，成都到达州只要1.5个小时了，并且这也是四川时速最快的高铁。

航空：成都双流国际机场，中国第四大航空枢纽（仅次于北京、上海、广州），世界前50大繁忙机场，中国中西部最繁忙枢纽机场，西南地区最重要航空客货集散地，为民航西南管理局、西南空管局驻地。成都双流国际机场是前往拉萨贡嘎国际

机场、昌都邦达机场和林芝米林机场等高原机场的最大中转机场，是中国国际航空、四川航空、成都航空、中国东方航空、西藏航空、祥鹏航空的基地机场。开通航线355条，其中国际（地区）航线数量114条，居中西部地区第一。2018年双流国际机场旅客吞吐量达5295.1万人次，成为我国内地第四个、中西部首个跻身全球“5000万级机场俱乐部”的成员。航空口岸年度出入境流量599.8万人次，增长11.0%，其中入境流量287.9万人次，增长10.6%。

成都新机场天府国际机场2019年一期建成，2020年投入使用，同时新建的还有机场高速等配套设施。开始使用后，分流双流机场的大部分流量。

物流货运：2018年，成都加快构建“陆上丝绸之路+空中丝绸之路”立体大通道体系，以供应链思维构建了7条国际铁路通道和5条国际铁海联运通道，国际班列境外直达城市扩展至24个，国内“蓉欧+”互联互通城市拓展至14个，蓉欧班列开行1591列，年度开行列数及累计开行总量继续位居全国第一。目前南向的国际陆海贸易新通道，从成都经广西钦州联通东南亚、澳新，中东的铁海联运班列已稳定运行。2019年将着重利用起广西钦州港和广东广州港，辐射整个东南亚，特别是通过新加坡中转辐射到印度洋，也包括非洲远洋地区。

1.3 城市产业发展



在产业发展上，成都未来发展能力强劲。成都建设全面体现新发展理念的国家

中心城市，必须遵循城市、产业发展规律，构建国家中心城市功能性产业支撑体系，推动城市空间布局和经济地理集聚高度契合。实施东进、南拓、西控、北改、中优“十字方针”，产业布局亦需基于此进行重构，以推动产业差异化布局和集群化发展，增强产业集聚力、辐射力和城市可持续发展能力。

❖ 东进：

大力发展先进制造业和国际化生产性服务业，重点支持**汽车制造、航空航天、节能环保、智能制造等产业**，积极发展研发设计、检验检测、航空物流等生产性服务业，建设现代化产业基地；

❖ 南拓：

积极培育高新技术服务业和新经济，发展新一代**信息技术、高端装备、生物医药等战略性新兴产业和人工智能等未来产业**，加速发展数字经济、生命经济、分享经济、平台经济等新经济，强化国际交往、科技创新、会展博览等城市功能；

❖ 西控：

坚持走绿色产业发展路线，构建绿色、低碳、可循环的产业体系，大力发展低能耗、低排放、高效益、高科技产业，重点支持**文化创意、景观农业、休闲运动、康养旅游、绿色食品等产业**；

❖ 北改：

重点聚焦开放型经济布局产业，重点支持**国际商贸物流产业**，积极发展**轨道交通、航空航天、先进材料等产业**；

❖ 中优：

重点发展生产性服务业和高端生活性服务业，重点支持**金融商务、总部办公、文化创意、现代医疗和都市休闲旅游等产业**，培育一批现代服务业集聚区、专业楼宇和特色楼宇，促进承载天府文化的特色商贸、文化、教育等生活性服务业精细化、品质化发展。

2018 年成都市地区生产总值规模在全国城市中位列第 8 位。

排名	城市	省内排名	2018年GDP	同比增长	人口
1	上海		32679亿元	6.60%	2418万
2	北京		30320亿元	6.60%	2171万
3	深圳	广东1	24691亿元	7.50%	1253万
4	广州	广东2	23000亿元	6.50%	1450万
5	重庆		20363亿元	6%	3372万
6	天津		18809亿元	3.60%	1557万
7	苏州	江苏1	18597亿元	7%	1068万
8	成都	四川1	15342亿元	8%	1605万
9	武汉	湖北1	14847亿元	8%	1112万
10	杭州	浙江1	13500亿元	7%	949万
11	南京	江苏2	12820亿元	8%	850万
12	青岛	山东1	12561亿元	7.50%	929万
13	长沙	湖南1	11527亿元	8.50%	800万

得益于优越的地理位置和方向明确的产业规划，成都市经济发展较快，2018年，成都市经济运行总体平稳、稳中有进，全年地区生产总值完成 15342.77 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 8.0%，增速比全国高 1.4 个百分点，与全省持平。其中，第一产业实现增加值 522.59 亿元，增长 3.6%；第二产业实现增加值 6516.19 亿元，增长 7.0%；第三产业实现增加值 8303.99 亿元，增长 9.0%。三次产业结构为 3.4：42.5：54.1。

2018 年产业结构不断优化。2018 年，规模以上工业增加值同比增长 8.5%。按轻重工业分，轻工业增长 11.9%；重工业增长 7.0%。国有及国有控股企业增长 0.4%。八大特色优势产业增长 8.0%，其中汽车产业增长 1.0%，电子信息产业增长 14.3%；2018 年，固定资产投资同口径同比增长 10.0%。其中，房地产开发投资下降 8.8%。天府新区项目投资(天府新区成都片区部分)增长 12.4%。从经济类型看，国有经济投资增长 27.7%；非国有经济投资增长 3.6%，其中民间投资增长 0.7%。2018 年，社会消费品零售总额实现 6801.8 亿元，同比增长 10.0%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 6515.0 亿元，增长 9.8%；乡村消费品零售额 286.8 亿元，增长 12.4%。按消费形态分，餐饮收入实现 900.0 亿元，增长 13.7；商品零售实现 5901.8 亿元，增长 9.4%。居民消费价格总指数为 101.4。

成都着力重塑城市产业经济地理，以高质量发展为取向，大力转变经济工作组织方式，规划建设 66 个产业功能区和 28 个产业生态圈，构建以五大先进制造业、

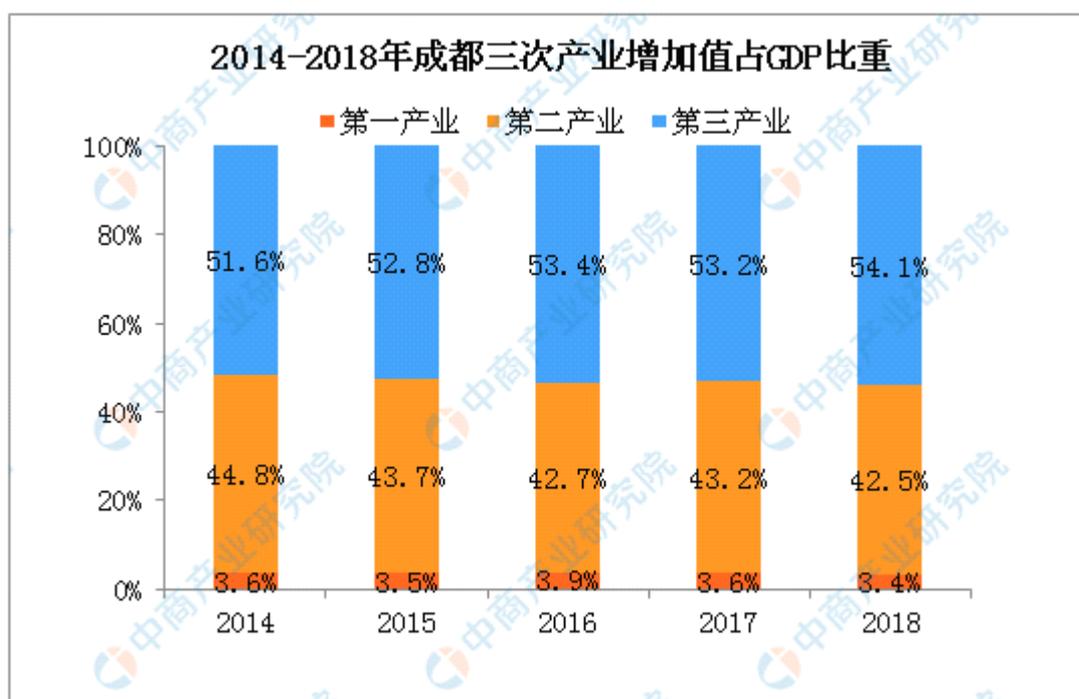
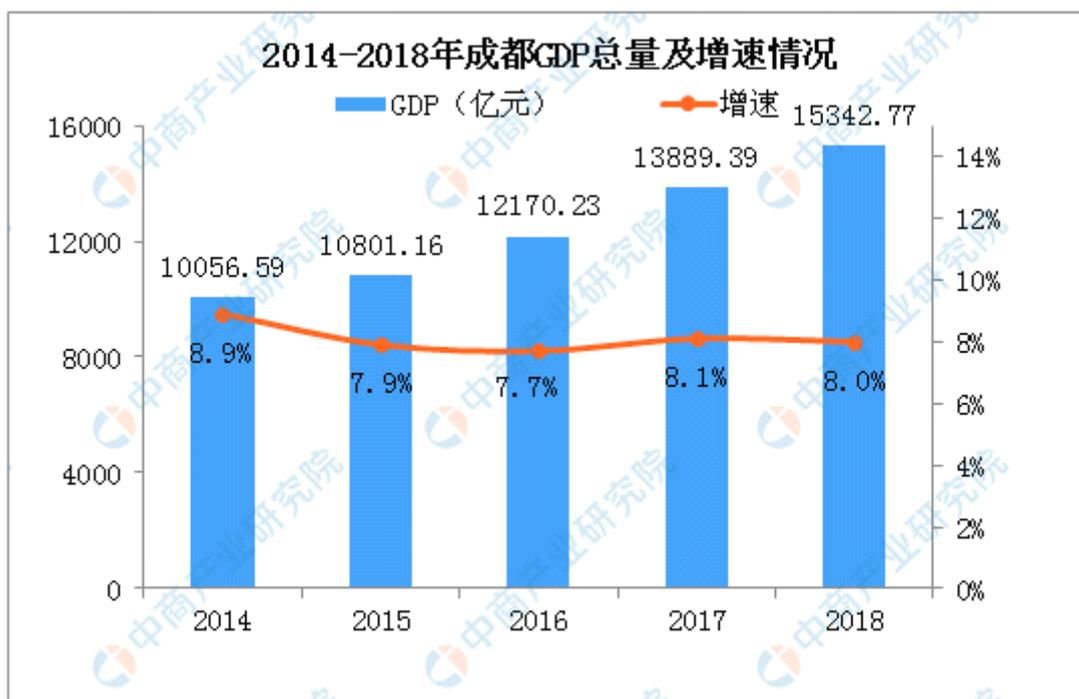
五大现代服务业和新经济为支撑的现代产业体系。先进制造业加快发展，规模以上工业增加值增长 8.5%，高于全国、全省 2.3、0.2 个百分点，工业对全市经济增长的贡献率达 37.1%，拉动经济增长 3.0 个百分点。37 个行业大类中 30 个行业增加值实现增长，行业增长面为 81.1%，其中计算机通信和其他设备制造业、医药制造业、烟草制造业增加值分别增长 15.3%、18.4%、14.9%。全市 30 户工业重点企业产值同比增长 14.6%。高技术制造业增加值增长 15.3%，其中航空、航天器及设备制造业增加值增长 31.2%。

2018 年，成都加快建设国际门户枢纽城市，高水平打造西部国际门户枢纽，加快建设“一带一路”开放高地，推动形成“四向拓展、全域开放”立体全面开放新态势。双向开放合作有效提升，对外贸易持续繁荣，实现进出口总额 4983.2 亿元，增长 26.4%。其中，出口总额 2746.9 亿元，增长 33.0%。持续提升自贸区建设水平，外商直接投资 26.9 亿美元（商务部口径统计），增长 44.1%；外商投资实际到位 76.3 亿美元，增长 17.5%。对外交往不断深入，获准实施部分国家外国人 144 小时过境免签政策，17 个国家获批在成都设立领事机构，友好合作关系城市 93 个。

成都市近三年经济及财政发展数据指标

指标	2018 年	增速	2017 年	增速	2016 年	增速
国内生产总值	15,342.77	10.46%	13,889.39	14.13%	12,170.23	12.68%
第一产业增加值	522.59	4.34%	500.87	5.46%	474.94	27.28%
第二产业增加值	6,516.19	8.64%	5,998.19	14.64%	5,232.02	10.77%
第三产业增加值	8,303.99	12.36%	7,390.34	14.34%	6,463.27	13.30%
地方一般公共预算收入	1,424.20	11.66%	1,275.53	8.52%	1,175.41	1.54%
地方一般公共预算支出	1,837.50	4.60%	1,756.66	10.07%	1,595.89	8.68%
年末总人口（万人）	1,633.00	13.77%	1,435.33	2.60%	1,398.90	13.91%

2014 年-2018 年成都市主要经济指标及同比变化情况



总体来看，成都市经济保持平稳增长，主要支柱产业保持良好的发展态势，综合经济实力较强。

2、财政收支情况

2018 年，全市一般公共预算收入完成 1424.2 亿元，占预算的 104.2%，同口径增长 9.4%。加上上级补助收入、一般债务转贷收入、调入预算稳定调节基金、

调入资金、上年结转等 912.8 亿元，收入总计 2337 亿元。全市一般公共预算支出完成 1837.5 亿元，占预算的 94.3%，同口径增长 9.7%。加上上解省支出、一般债务还本支出、援助其他地区支出、安排预算稳定调节基金等 388.2 亿元，支出总计 2225.7 亿元。收支相抵，结转结余 111.3 亿元，按规定结转下年继续使用。

财政收入平稳增长，税务系统组织总收入突破 3000 亿元，其中税收收入 1067.8 亿元，增长 15.1%，占一般公共预算收入比重提高至 75%。居民收入稳定增长，实现城乡居民人均可支配收入 42128 元、22135 元，分别增长 8.2%、9.0%，连续四年稳定在 8.0%、9.0% 以上。

2017-2018 年成都市全市及市级政府实际财政收支情况（单位：亿元）

项目	2018 年		2017 年	
	全市	市级	全市	市级
一般公共预算收入	1424.2	180.9	1275.5	311.21
其中：税收收入	1067.8	100.52	900.9	202.99
非税收入	356.36	79.38	374.7	108.22
政府性基金收入	1399.78	345.28	1360.4	144.4
一般公共预算支出	1837.52	405.75	1759.6	460.33
财政自给率	77.51%		72.49%	

政府债务方面，截至 2018 年末，成都市地方政府一般债务余额为 937.8 亿元，其中一般债务限额 1032.6 亿元，专项债务余额为 1511.8 亿元，专项债务限额为 1775.7 亿元；2018 年市级地方政府一般债务余额为 388.1 亿元，一般债务限额为 418.0 亿元，专项债务余额为 565.4 亿元，专项债务限额为 613.8 亿元。

截至 2017 年末，成都市地方政府一般债务余额为 967.2 亿元，其中一般债务限额 1023.8 亿元，专项债务余额为 1363.0 亿元，专项债务限额为 1574.6 亿元；2018 年市级地方政府一般债务余额为 403.4 亿元，一般债务限额为 411.7 亿元，专项债务余额为 522.8 亿元，专项债务限额为 548.8 亿元。

2017-2018 年成都市全市及市级政府债务情况（单位：亿元）

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	全市	市级	全市	市级	全市	市级
一般债务余额	937.8	388.1	967.2	403.4	826.0	359.0
一般债务限额	1032.6	418.0	1032.8	411.7	933.1	359.0
专项债务余额	1511.8	565.4	1363.0	522.8	1362.0	506.7

专项债务限额	1775.7	613.8	1574.6	548.8	1511.6	506.7
--------	--------	-------	--------	-------	--------	-------

整体来看，成都市经济平稳增长，财政收入稳步提升。成都市政府债务管控规范化，政府债务规模控制较好，偿债压力减小，整体债务情况良好。

3、成都市房地产和土地市场情况

(1) 土地市场

2018 年成都市土地成交量明显上涨，全年累计成交土地 2273.99 万平方米，同比增长 36.10%；土地成交总额 1127.30 亿元，同比减少 11.65%；全年土地成交平均楼面地价 2258 元/平方米，土地成交平均溢价率为 11.35%，较去年有大幅降低。

时间	宗数 (宗)	土地出让金 (万元)	土地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	成交楼面 地价(元/㎡)	平均 溢价率 (%)
2014 年	495	5487504.83	21292168	46751942	1170	12.61
2015 年	667	5924867.44	27360666	52819069	1096	18.29
2016 年	516	6513433.9	21431248	42428354	1531	45.61
2017 年	414	12759267.83	16708501	35584562	3595	40.94
2018 年	443	11273042.96	22739950	49910361	2258	11.35

数据来源：中指数据

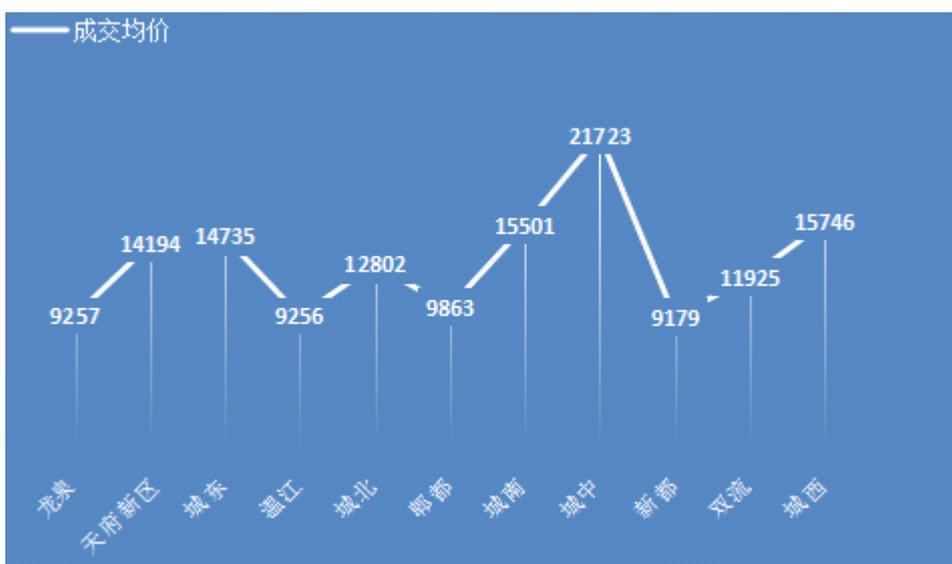
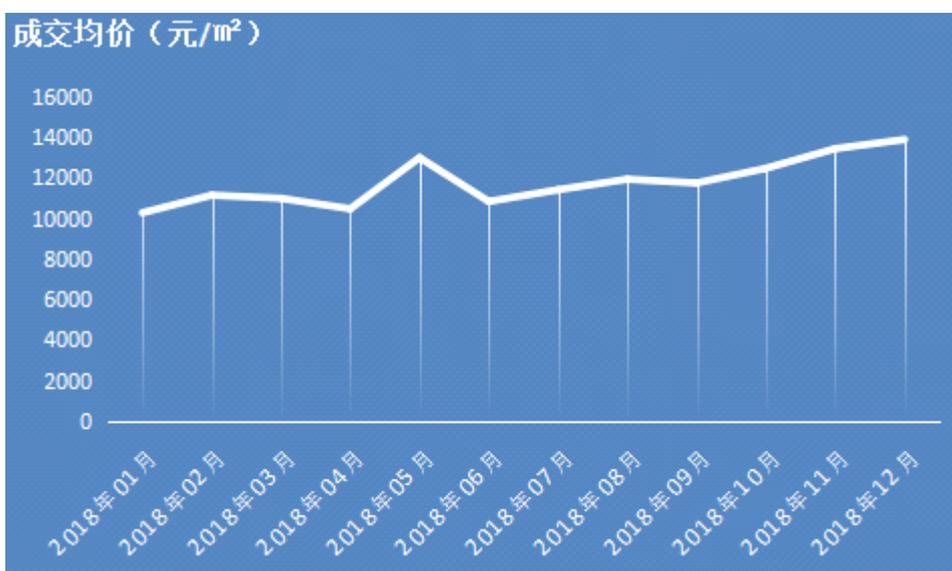
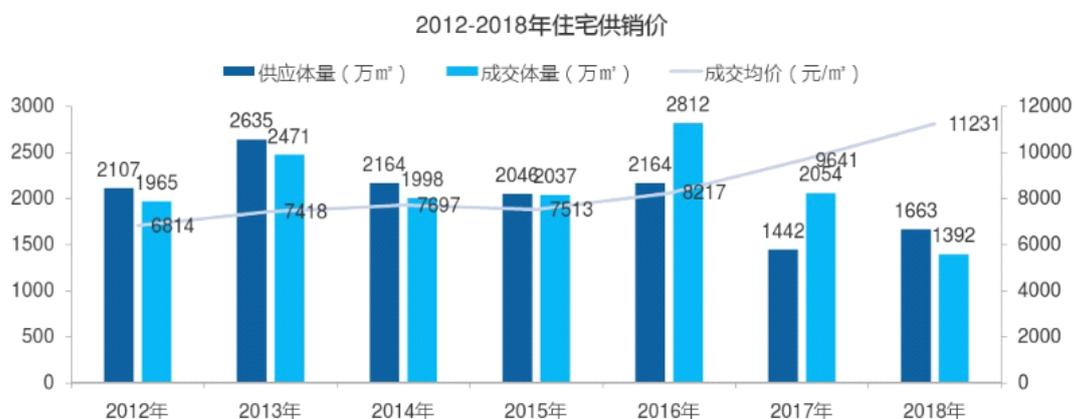
2018 年 1-12 月份，全市累计成交各类土地 443 宗，其中住宅用地 187 宗，商办用地 137 宗，工业用地 105 宗，其他用地 14 宗。

用地 性质	成交 宗数	土地出让金 (万元)	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	溢价率 (%)
住宅用地	187	9498479.89	10315964.24	21077121.13	4506.54	12.65
商办用地	137	1540621.75	5029396.22	11284346.45	1365.27	5.63
工业用地	105	149999.44	6539333.59	15743983.52	95.27	0
其他用地	14	83941.88	855256.11	1804910.05	465.08	0.6
合计	443	11273042.96	22739950.16	49910361.15	2258.66	11.35

数据来源：中指数据

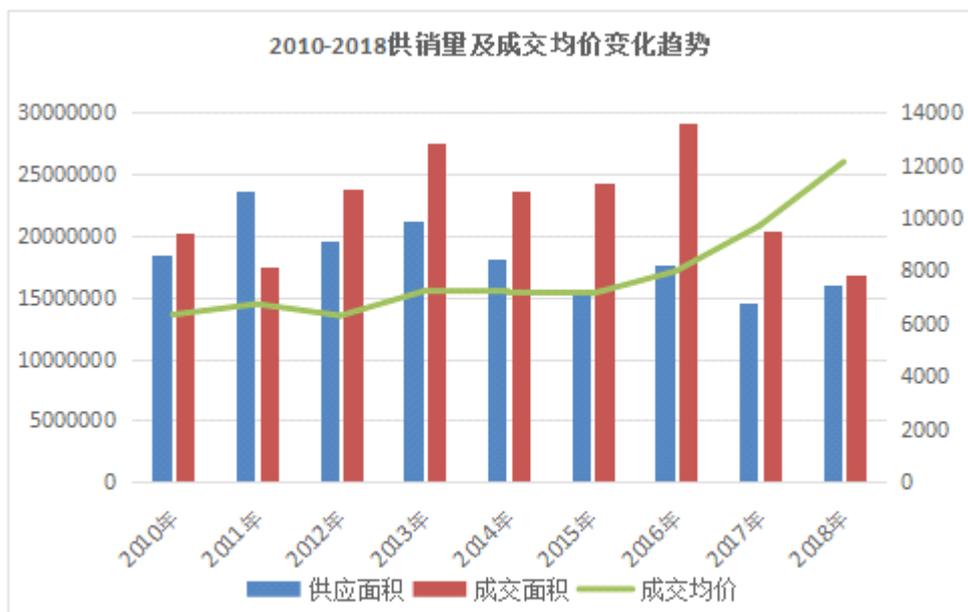
(2) 房地产市场

【中心城区住宅供销量价走势】——自2012年以来，住宅市场成交价格呈上涨趋势，在2018年达到了11231元/㎡。2018年受政策影响，成交量下降明显。



在住宅房地产市场，2018年成都市普通商品住宅成交均价在5月份上涨幅度较

大，经过 6 月成交价格回落后至 12 月，成交价格均保持小幅上涨的趋势，城中片区的成交均价依然是最高的，其次是城西、城南、城东、天府新区、城北。目前成都市一圈层郊县中，双流房价位居第一，其次是郫都、龙泉、温江、新都。



从历年成交情况来看，2016 年为转折点，成交价出现较大幅度增长并持续到 2018 年，由于“限价”、“限购”等政策，供应量和成交量在 2018 趋于平衡。

（二）成都市新都区基本情况

1、基本经济情况



成都市新都区，地处成都北部，是成都市中心城区之一，位于四川盆地西部，属亚热带湿润性季风气候。截至 2017 年，新都区域面积 497 平方千米，常住人口 90.1 万人，户籍人口 77.2 万人。

新都作为成都北部的新中心城区，自古以来就是繁荣富庶之地，是成都传统的工商业重镇，被誉为“天府明珠、香城宝地”。新都区位优势，是成德绵经济带重要节点城市，地处成都城市发展北中轴线上，是“蓉欧快铁”和“南丝绸之路”的起点城市。距成都火车客运东站、北站和成都铁路集装箱中心站、双流国际机场都在 30 分钟车程内。规划建设中的地铁 1、3、5 号线直达新都。新都物流中心已成为重要的西部城际配送枢纽和城市配送中心。

新都产城相融，有西部机电装备制造工业区、成都北部商贸综合功能区、成都家具产业园、新都物流中心、中车轨道交通产业园等 9 大产业园区。拥有**医药、食品、家具、电子、汽车配件、建筑**等传统产业以及**能源装备、轨道交通、航空动力**等新兴产业。区内有西南石油大学、四川音乐学院、成都医学院、省社科院、农科院等高校及科研院所，拥有 7 个国家级重点实验室、3 个国家级工程技术中心、3 个国家级企业技术中心，1 个国家大学科技园。

“十三五”时期，新都区将深入落实中央“四个全面”战略布局、省委“三大发展战略”和市委“改革创新、转型升级”总体战略，牢固树立和大力践行“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，深入实施“产业强城、生态护城、创新活城、文化兴城、和谐优城”五大行动，主动引领新常态、抢抓机遇促发展，统筹推进“五位一体”和党的建设，高标准全面建成小康社会，加快建设创业环境更优、发展活力更强、幸福指数更高的现代化国际化新型卫星城。

2018 年新都区完成地区生产总值 799.2 亿元，同比增长。其中，第一产业实现增加值 29.81 亿，增长 3.4%；第二产业实现增加值 462.81 亿，增长 7.9%；第三产业实现增加值 306.58 亿，增长 11.1%，三次产业结构优化调整为 3.7:57.9:38.4。工业实现增加值 435.25 亿，增长 8.7%，规模以上工业增加值增长 9.9%。

2018 年新都区固定资产投资总额为 408.14 亿元，增长 8.2%，其中，工业投资增长额为 134.04 亿元，增长 24.6%。一般公共预算收入 61 亿元，增长 10.9%；固定资产投资 408.1 亿元；城镇常住居民人均可支配收入 43522 元，增长 8.4%；农村常住居民人均可支配收入 24828 元，增长 8.3%。

2018 年成都各区（市）县 GDP 总量排行（单位：亿元）

地区	GDP（亿元）	增速（%）
成都高新区	1877.8	9.6
龙泉驿区	1302.8	6.8
金牛区	1196.9	7.8
青羊区	1190.1	7.2
武侯区	1091.4	7.6
锦江区	1034.8	7.2
成华区	948.9	8.5
双流区	829.4	8.4
新都区	799.2	8.9
郫都区	580.2	7.8
温江区	545.0	8.8
青白江区	475.1	10.5
简阳市	453.8	8.3
成都天府新区	429.1	12.1
金堂县	424.1	10.5
彭州市	411.6	-1.8
都江堰市	384.8	7.7
崇州市	340.0	10.6
新津县	337.4	10.6
邛崃市	298.7	10.8
大邑县	260.1	10.2
蒲江县	151.9	10.3

2018 年新都区排名全国综合实力**百强区县第三十九位**，获评投资潜力百强区、绿色发展百强区、科技创新百强区、工业百强区、新型城镇化质量百强区。

2016-2018 年新都区主要经济指标及全市占比情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年	2017 年	2016 年
----	--------	--------	--------

	金额	增速(%)	金额	增速(%)	金额	增速(%)
地区生产总值(亿元)	799.2	8.9	722.7	8.9	632.2	8.0
第一产业增加值(亿元)	29.81	3.4	27.9	3.8	26.4	3.9
第二产业增加值(亿元)	462.81	7.9	430.0	7.6	375.5	7.7
第三产业增加值(亿元)	306.58	11.1	264.8	11.5	230.3	9.2
三次产业结构	3.7:57.9:38.4		3.9:59.5:36.6		4.2: 59.4: 36.4	
工业增加值(亿元)	435.25	8.7	403.29	8.6	348.8	8.3
固定资产投资(亿元)	408.14	8.2	525.2	3.1	474.9	14.1
社会消费品零售总额(亿元)	14.6	10.5	141.6	176.0	153.6	9.9

2、产业发展情况

作为国家发展的重要战略产业——现代物流、轨道交通在西部地区正是聚焦在成都、在新都。

现代物流：在新都全力构建的现代物流产业中，新都抓实国家‘一带一路’倡议、国家中心城市建设、自由贸易试验区建设和‘蓉欧+’战略，利用蓉欧快铁，把优势联结在一起，会把更多欧洲的优质产品带到成都，并把成都的优质产品送往欧洲。德国邮政 DHL、新加坡普洛斯、丰树等“蓉欧+”、“一带一路”国家的大型平台物流企业，看中了新都在中国西部物流业的重要地位，落户新都。

2015 年以来，该区与“一带一路”重点地区中亚的经贸合作有了长足的发展。仅亮相“哈萨克斯坦-中国商品展”的新都企业就有百余家，新都的 20 余家家具企业迅速在中亚家具经销商中间刮起了“新都制造”的“旋风”，签回订单近 30 份，累计资金超过 5500 万美元，并在哈萨克斯坦挂牌新都家具协会驻中亚办事处。此外，新都区还在哈萨克斯坦阿拉木图市举行了新都优势产业推介会，将以家具、电子、物流、建材、食品、医药、消费品、医疗设备、贸易等为代表的新都产业推向中亚市场。而在“一带一路”另一个方向的东南亚，新都区的特色农产品也受到欢迎。与此同时，作为成都家具工业重地的新都，也迎来了“一带一路”又一个重要国家俄罗斯的优质进口木材，双方合作前景良好。

轨道交通：在“中国城市轨道交通发展潜力排行榜”中，成都地处第二梯队上游，排名第 7。同时，新都区作为成都唯一入选区县，与全国其他 7 个区县一同被评为全国轨道交通产业发展最具潜力的区域。自 2014 年中车签订协议与新都共同打造轨道交通产业园以来，不仅中车成都工厂在 2016 年实现正式投产，还吸引了包括今创集团、南京圣达等多家轨道交通装备制造领域重要的配套供应商投资落户。截止今年 6 月初，已有包括中车集团在内的 14 个项目入驻轨道交通产业园，

总投资达 50.7 亿元。

成都产业大会之后，新一轮发展机遇正在这座国家中心城市不断涌现，“升级”为“中优”城区，如何抓住机遇，乘势而上，新都区提出了轨道交通、现代物流产业方向，这也为新都发展带来了重要契机。这座位于新都石板滩镇的“新城”，以新都现有的优势产业轨道交通、加上现代物流两大产业为核心，代表着新都产业发展的新生力量和未来方向。根据此前规划，经过 20 余年的发展，到 2030 年，这里将形成一个用地规模 27 平方公里，总产值 3500 亿元的产城融合集聚区。

新兴的电竞产业：电竞行业近年来发展迅速，成都市新都区从 2017 年底开始关注电竞产业发展，通过一年多的专注和努力，已成为区域产业经济不可忽视的增长极。电子竞技作为能够带动文创、游戏、体育、旅游等融合发展的重要产业，已成为新都区重点关注和支持的战略性新兴产业。一是抓住契机，成功引进云图电竞产业项目；二是连续举办多场大型电竞赛事，促进电竞文化传播；三是制定电竞产业样板区行动方案；四是与腾讯、云图签约携手合作。下一步，新都区将深入贯彻落实“国际化营商环境建设年”工作任务和体育重点项目招引和培育计划，以推动电竞线上、线下融合发展为方向，稳步实施电竞产业样板区建设，积极争取举办更多的电竞赛事活动，深入推进文商旅体融合发展，为建设世界赛事名城贡献力量。

3、财政收支情况

2016-2018 年新都区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2018 年	2017 年	2016 年
一般公共预算收入	61.0	54.43	50.05
其中：税收收入	42.5	37.5	35.84
非税收入	18.5	16.93	14.21
政府性基金收入	63.5	50.5	33.55
一般公共预算支出	84.4	67.64	54.63

2018 年，新都区一般公共预算收入 61 亿元，较上年同比增长（下同）10.9%，超目标增幅 2.9 个百分点，其中：税收收入完成 42.5 亿，增长 11.6%，剔除耕占税后增长 10.9%，超目标增幅 2.4 个百分点。政府性基金预算收入完成 63.5 亿元。其中，城市基础设施配套费收入完成 7.6 亿元，土地类收入完成 54.6 亿元。

全区财政支出完成 138.1 亿元，增长 23.7%，其中：一般公共预算支出完成 84.4 亿元，增长 24.8%；政府性基金预算支出完成 53.7 亿元，增长 22.0%。

4、政府债务

新都区 2018 年末政府债务余额为 68.60 万元，其中：一般债务 11.16 亿元、专项债务 57.44 亿元，低于区人大批准的政府债务限额 70.40 亿元。截至 2017 年末，政府债务余额 59.5 亿元，控制在区人大常委会批准的限额内，已完成累计置换存量债务 51.7 亿元。地方政府一般债务 11.06 亿元，专项债务 48.44 亿元。

成都市新都区近三年政府债务指标

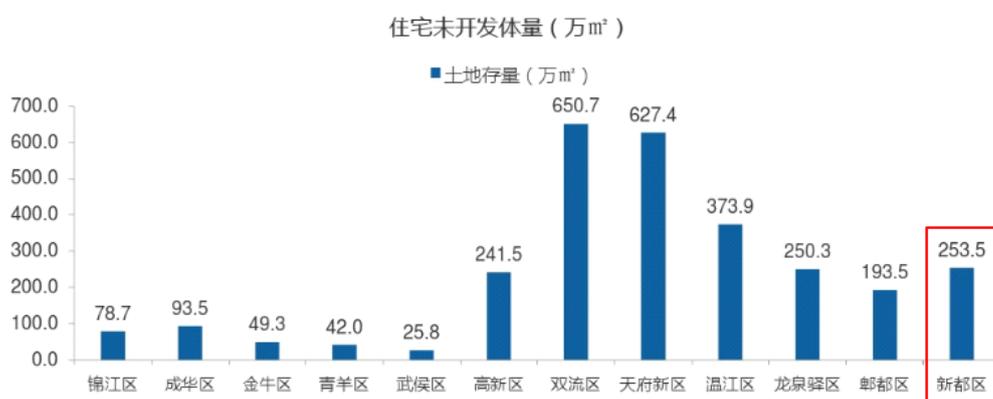
项目	2018 年	2017 年	2016 年
一般债务余额	11.2	12.7	13.3
一般债务限额	12.9	12.7	13.3
专项债务余额	57.4	48.5	46.5
专项债务限额	57.5	48.5	46.5
债务率	55.10%	58.32%	71.53%
负债率	8.58%	8.47%	9.46%

随着新都区经济的快速发展，新都区近三年政府债务率呈逐年下降趋势，2016~2018 年政府债务率分别为 71.53%、58.32%、55.10%。

5、房地产市场

(1) 土地市场

【成都各区土地存量分析】主城区开发成熟度高，土地存量少，未开发存量相对较少，高新区是主城区存量主力，近郊里面天府新区最多，同时天府新区近两年供地充足，拥有大量产业配套住房用地，位居成都市存量首位。



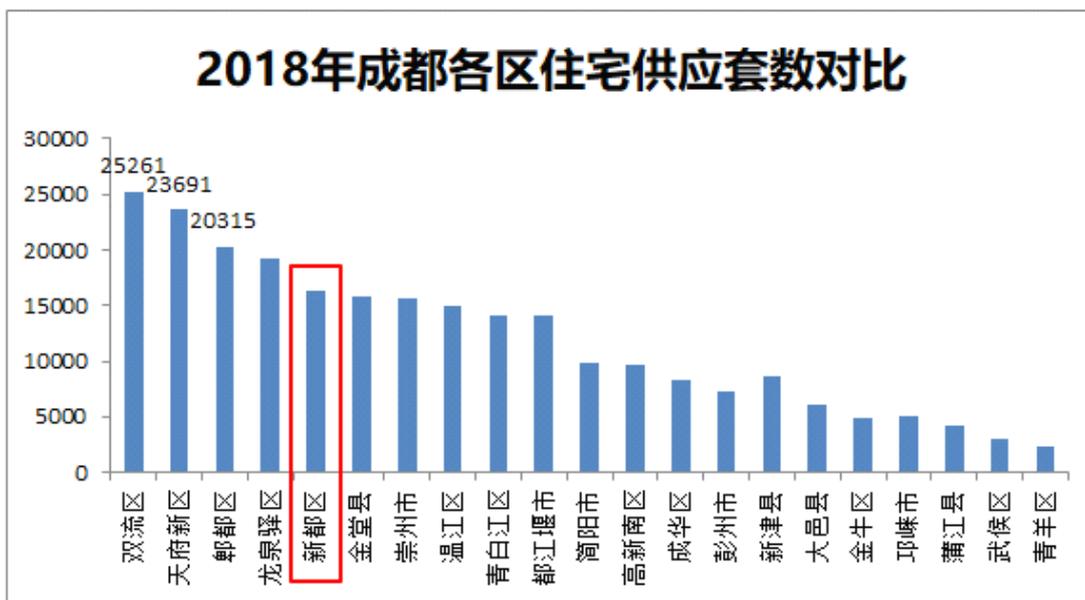
2009-2018 年土地市场情况

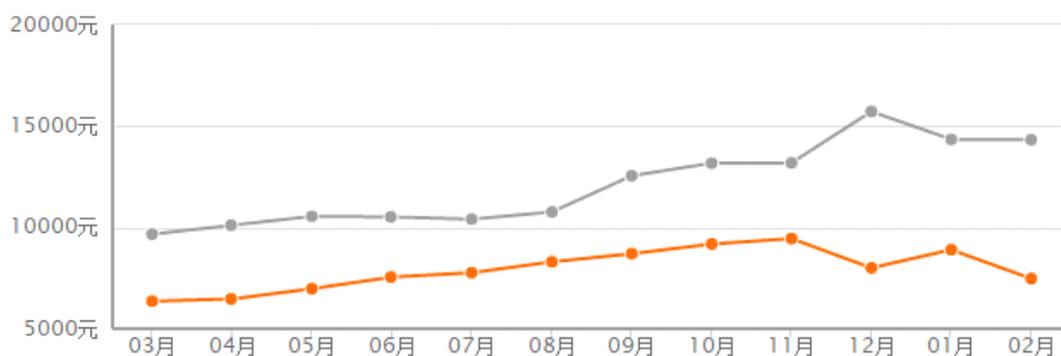
年份	供应宗数	供应占地面积 (万m ²)	成交宗数	成交占地面积 (万m ²)	成交建筑面积 (万m ²)
2009年	89	329.97	54	225.63	359.45
2010年	96	531.06	61	369.39	769.44
2011年	56	238.5	62	242.41	494.88
2012年	49	216.07	48	208.84	596.28
2013年	27	138.13	25	142.25	425.88
2014年	30	133.39	26	132.55	292.34
2015年	70	359.22	51	253.41	639.59
2016年	28	156.03	32	170.93	448.49
2017年	20	83.38	19	80.72	195.62
2018年	20	95.49	10	60.97	125.56

2018年，成都新都区土地供应20宗，总供应面积为95.49万平方米，总供应面积同比增加14.52%。2017年，成都新都区土地供应20宗，总供应面积为83.38万平方米。

2018年，成都新都区土地成交10宗，总成交面积为60.97万平方米，总成交面积同比减少24.47%；2017年，成都新都区土地成交19宗，总成交面积为80.72万平方米；

(2) 住宅市场





2018 年成都市房地产调控政策升级，整体供应有所缩减，成交应声回落，成都市各区县出现不同程度的下跌，虽是如此，新都区由于规划、配套等因素仍受市场关注，热度不减。

2018 年成都市商业市场整体较为平稳，全年供应成交量波动较小。根据四川中原检测数据显示：成都市新都区 2018 年全年新房均价 7475 元/m²，二手房均价 8075 元/m²，2018 全年商品住宅成交套数为 13521 套，成交面积为 255.03 万平方米，环比增长 68%。全年供应成交量主要集中在中心城区二圈层区域，新都区全年供应成交量位居第一。新主城区新建商业用房累计供应面积 260.11 万平方米，同比增长 23.46%，累计成交面积 232.37 万平方米，同比增长 22.99%；原主城六区累计供应面积 91.28 万平方米，同比下降 4.08%，累计成交面积 85.71 万平方米，同比下降 17.87%。

四、融资人介绍

融资人为成都香城城市发展有限公司（以下简称“香城发展”或融资人）。

（一）基础资料

借款人名称	成都香城城市发展有限公司
住所	成都市新都区新都街道育英路 838 号
法定代表人	钟瑜
注册资本	人民币 100000 万元
成立时间	2007-08-23
经营范围	保障性住房开发及销售服务；公共基础设施与管理；环境治理；土地整治服务；不动产测绘服务；物业管理；贸易代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。
统一社会信用代码	9151011466532427XP

（二）历史沿革

成都香城城市发展有限公司原名成都家具产业园建设投资有限公司，系由成都市新都区国有资产监督管理和金融工作局于 2007 年 8 月出资设立的国有独资公司，初始注册资本和实收资本均为 5000 万元。根据《关于成都家具产业园建设投资有限公司出资人变更的通知》，新都区国金融局将公司 100% 股权全部划转至成都香城投资集团有限公司（以下简称“香投集团”），公司股东变更为香投集团，并于 2019 年 4 月完成股权变更工商登记。

2019 年 5 月，根据香投集团董事会决议，公司注册资本金增加至 10.00 亿元，实收资本增加至 1.50 亿元；2019 年 7 月，公司名称变更为现名；2019 年 8 月，公司完成上述变更的工商登记。截至 2019 年 6 月底，公司注册资本 10.00 亿元，香投集团持有公司 100% 股权，公司最终实际控制人为新都区国金融局。

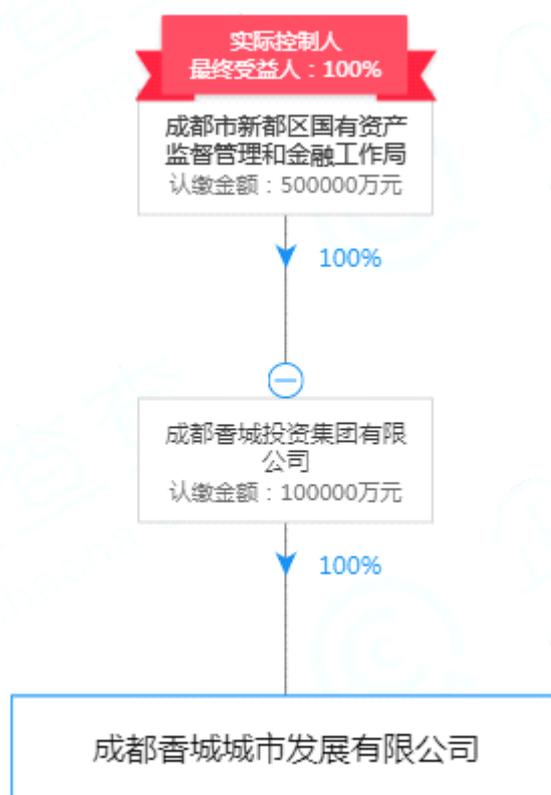
（三）基本情况

（1）股东情况

截至 2019 年 9 月末，公司注册资本为 10 亿元，公司股东及实际控制人为成都市新都区国有资产监督管理和金融工作局。

香城发展股权结构图

序号	股东（发起人）	持股比例	认缴出资额(万元)
1	成都市新都区国有资产监督管理和金融工作局	100%	100000



（2）公司概况

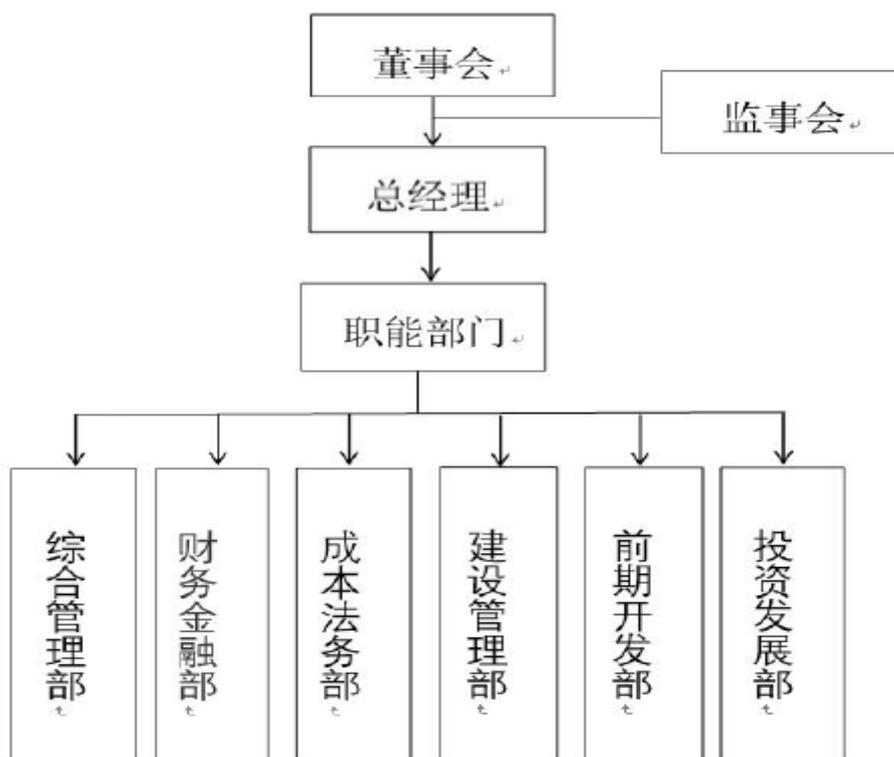
公司经营范围：保障性住房开发及销售服务；公共基础设施与管理；环境治理；土地整治服务；不动产测绘服务；物业管理；贸易代理。截至 2019 年 6 月底，公司本部内设财务金融部、成本法务部、建设管理部、前期开发部、投资发展部、综合管理部共 6 个职能部门；拥有纳入合并范围的子公司 5 家。

截至 2019 年 6 月底，公司资产总额 174.50 亿元，所有者权益 74.85 亿元，2019

年1—6 月，公司实现营业收入4.23 亿元，利润总额0.21 亿元。

(3) 治理结构

公司根据《公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和国家有关法律法规的规定，制定本章。



公司根据《中华人民共和国公司法》等有关法律法规规定制定了《公司章程》，建立了较为完善的法人治理结构。

公司不设股东会，唯一股东负责行使出资人职责，主要包括决定公司的经营方针和投资计划、委派和更换董事或监事、审议批准董事会和监事会报告、修改公司章程等。

公司设董事会，由3 名董事组成，其中2名非职工董事由出资人委派或更换，1 名职工董事由职工代表大会选举产生，董事每届任期三年，可连任。设董事长1 名，董事长为公司法定代表人，由股东指定更换，经股东批准和同意，董事长可兼任总经理。董事会对股东负责，主要行使执行出资人决定、修改公司章程、决定公司经营计划和投资方案、制定公司年度财务预算和决算方案、决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项等职权。

公司设监事会，由5名监事组成，其中2名职工监事由职工代表大会选举产生，3名非职工监事、监事会主席由公司股东委派、指定或更换，公司董事、总经理、财务负责人不得兼任监事，监事不得兼任公司副总经理。公司监事会主要行使检查公司财务、对董事或总经理执行公司职务时的行为进行监督等职权。

公司设总经理1名，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，负责处理公司在开展生产经营活动中的各项日常具体事务。

(4) 高管简历

公司董事长钟瑜先生，1975年出生，本科学历，历任新都区司法局办公室科员、新繁镇司法所所长、成都市新都区兴城建设投资有限公司董事长兼党支部书记、香投集团总经理助理、质量安全技术部部长、建设管理部部长；2019年4月起任香投集团总经理助理、公司董事长兼党支部书记。

公司总经理宋阳先生，1981年出生，本科学历，历任成都市新都区建设局规划科科长、成都市新都区规划局规划信息中心副主任、甘孜州德格县人民政府办公室副主任（挂职）、成都市新都区规划局工会主席、成都市新都区委城乡社区发展治理委员会筹备组副组长；2019年4月起任公司总经理。

(四) 子公司情况

截至2019年6月底公司子公司情况如下：

子公司名称	注册资本金 (万元)	主营业务	持股比例 (%)		取得方式	级次
			直接	间接		
成都市新都区新繁镇锦水新居工程投资有限公司	5000.00	房地产开发经营	100.00	--	划拨	二级
成都市新都区饮马河粮油购销有限责任公司	2000.00	批发和零售	100.00	--	划拨	二级
成都市新都区神龙投资有限公司	3000.00	租赁和商务服务	100.00	--	划拨	二级
成都香投房地产开发有限公司	15000.00	房地产开发经营	66.00	--	划拨	二级
成都埃蒙斯物业管理有限公司	300.00	物业管理	100.00	--	投资设立	三级

(1) 成都香投房地产开发有限公司

成都香投房地产开发有限公司成立于2017年，注册资本1.5亿元，是成都香城投资集团旗下全资子公司。公司以创新树立行业标杆为宗旨，致力于通过高水平房地产开发经营，投资管理以及物业管理，为广大人民群众营造高品质宜居环境，引领全区房地产行业发展。经营范围有房地产开发经营；机电产品销售；工程机械设备及配件制造、加工及销售；投资管理；企业营销策划；企业管理咨询；文化教

育信息咨询；展览展示服务；会务服务（不含餐饮、住宿）；仓储服务（不含危险品）；国内户外广告的设计、制作、发布、代理；室内外装饰装修；物业管理；住房租赁经营；房屋经纪服务；土地整理。

（五） 经营情况

公司是新都区保障房及基础设施建设主体之一以及成都家具产业园唯一的基础设施建设主体，收入主要源于区域内基础设施项目的投资建设及粮食销售业务。

2016—2018 年，公司主营业务收入波动较大，分别为 16.64 亿元、7.93 亿元和 11.87 亿元，主要系代建收入大幅波动所致。收入构成方面，代建项目收入系公司最主要的收入来源，近三年占比均在 85%以上。因代建项目结算规模较小，2017 年代建项目收入同比下降 54.16%至 6.79 亿元；2018 年，公司代建项目收入回升至 11.21 亿元，同比增长 65.10%。受下游饲料市场景气度影响，公司收缩粮油贸易业务，近三年公司粮食销售收入快速下降，年均复合下降 41.06%。公司其他主营业务收入包括租赁收入及物管收入，但规模均较小。

2016—2019 年上半年公司主营业务收入及毛利率情况（单位：万元、%）

	2016年			2017年			2018年			2019年1—6月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
代建项目收入	148112.02	89.03	10.71	67896.23	85.64	10.71	112117.76	94.78	10.36	36314.31	87.45	10.02
粮食销售收入	18253.34	10.97	1.09	11359.65	14.33	0.56	6340.76	5.06	1.90	5099.33	12.28	0.37
其他	--	--	--	28.16	0.04	100.00	199.01	0.16	77.65	110.28	0.27	56.11
合计	166365.35	100.00	9.66	79284.04	100.00	9.29	118657.53	100.00	10.03	41523.92	100.00	8.96

毛利率方面，公司基础设施代建业务毛利率较为稳定，2016—2018 年分别为 10.71%、10.71%和 10.36%；粮食销售受业务模式影响，毛利率较低；公司其他主营业务毛利率较高，2017—2018 年分别为 100.00% 和 77.65%。2016—2018 年，公司主营业务毛利率分别为 9.66%、9.29%和 10.03%。

2019 年 1—6 月，公司主营业务收入为 4.15 亿元，相当于 2018 年的 33.17%。其中，代建项目收入为 3.63 亿元。同期，公司主营业务综合毛利率为 8.96%，较 2018 年下降 1.07 个百分点。

1、保障房及基础设施代建

公司基础设施项目代建业务主要由公司本部及子公司神龙投资负责。业务模式方面，根据公司与新都区城乡建设局、新都区斑竹园人民政府、新都区龙桥镇人民

政府、大丰街道办事处及新都区人民政府新都街道办事处（以下统称“委托方”）分别签订的《委托代建框架协议》：委托方将新都区内包括城建、水利、交通、保障房等城市基础设施建设工程的代建管理交由公司实施；公司根据新都区政府年度投资计划筹集建设资金并安排开发建设；工程预决算后，委托方根据工程验收时决算审计报告中确定的工程建设总费用支付有关资金。

资金平衡及收入确认方面，《委托代建框架协议》中约定，委托方应支付的基础设施工程建设总费用包括：①项目建设有关的前期费用、拆迁补偿费、工程建设有关费用等直接成本；②财务费用、管理费用、营业税及附加等间接成本；③按照直接成本和间接成本中财务费用之和的12%计算的投资收益。实际操作中，公司根据委托方出具的结算通知书确认“代建项目收入”。

2016—2018 年及2019 年1—6 月，公司实现代建项目收入分别为14.81 亿元、6.79 亿元、11.21 亿元和3.63 亿元，确认收入的项目主要为保障房小区和部分拆迁项目。

2016—2018 年及2019 年1—6 月公司代建项目收入情况（单位：万元）

年度	项目名称	结转成本	确认收入	回款金额
2016 年	龙桥镇拆迁	65720.17	73606.59	117515.06
	燕塘小区	12133.93	13590.00	
	龙虎小区	9211.25	10316.60	
	汉城三期	5697.65	6381.37	
	新东小区	28987.45	32465.95	
	川音小区	7242.17	8111.24	
	团结小区	3250.24	3640.27	
	小计	132242.86	148112.02	
2017 年	香都锦苑	36840.04	41260.84	52339.21
	汉城三期	7226.17	8093.31	
	林盘整治	817.66	915.78	
	龙虎小区	1324.83	1483.81	
	团结二期	14412.93	16142.48	
	小计	60621.63	67896.22	
2018 年	龙伏安置小区	39144.11	43841.41	30191.49
	汉城三期	14183.06	15885.03	
	斑竹园拆迁	15953.47	17867.89	
	南丰小区	16079.83	18009.41	
	龙虎小区	4257.82	4768.76	
	团结二期	6576.60	7365.79	
	老院落改造	2869.05	3213.34	
	大件路北改	1041.19	1166.13	
小计	100105.13	112117.76		
2019 年 1—6 月	新繁镇拆迁	18598.74	20830.59	50000.00
	物流园区	14076.11	15483.72	
	小计	32674.85	36314.31	
合计	--	325644.47	364440.31	250045.76

回款支付方面，2016—2018 年及 2019 年 1—6 月，公司分别收到新都区财政局等有关政府部门支付的代建价款 11.75 亿元、5.23 亿元、3.02 亿元和 5.00 亿元，回款较为滞后。

公司已完工未结算的代建项目主要为保障房和市政道路。截至 2019 年 6 月底，公司代建项目已投入 58.09 亿元，体现在“存货—代建项目”，其中已完工未结算项目占比大，代建项目收入可持续性较强。

在建项目方面，截至 2019 年 6 月底，公司在建及拟建的基础设施代建项目总投资额合计 23.64 亿元，已投资 14.25 亿元，仍需投资 9.39 亿元，公司未来资金支出压力较大。截至 2019 年 6 月底，公司拟建的经营性项目包括万和农贸市场、红星农贸市场、大丰街道三元农贸市场、大江农贸市场以及环西南石油大学创新创业园一期项目，上述项目总投资合计 7.14 亿元。

截至 2019 年 6 月底公司主要在建及拟建的代建项目情况（单位：万元）

项目名称	总投资	已投资	建设周期	投资计划
				2019 年 7—12 月
在建项目				
624 小区物业改造项目	323.43	176.56	90 天	146.00
新青连片小区	100960.13	100600.00	720 天	--
老旧院落改造	16000.00	8576.08	1800 天	--
大天路	4995.00	3242.26	240 天	--
电子路	4871.00	2236.7	240 天	--
鸿运小区	13274.00	2226.87	720 天	--
北汽二期	4550.00	4439.43	480 天	110.57
博钰小区	22433.00	21044.33	875 天	1388.67
小计	167406.56	142542.23	--	1645.24
拟建项目				
康怡小区	39006.00	--	28 个月	--
成彭公路改扩建工程	30000.00	--	14 个月	--
小计	69006.00	--	--	--
合计	236412.56	142542.23	--	1645.24

截至 2019 年 6 月底，公司拥有 9 宗可供开发的土地，账面价值合计 31.19 亿元，全部为出让地，体现在“存货—待开发土地”，目前暂无开发计划。

总体看，代建业务是公司最主要的收入和利润来源，随着新都区整体扩容发展，公司代建业务量有望增长。近年来，公司代建业务回款较为滞后，对公司资金形成一定占用。

2、土地整理

2019 年2 月，公司新增土地整理业务。根据公司与成都市新都区国土资源局（以下简称“新都区国土局”）签订的《新都区斑竹园镇、泰兴镇、新繁镇城乡建设用地增减挂钩试点项目投资回报协议》，公司负责对新都区斑竹园镇、泰兴镇、新繁镇合计597.18 亩土地进行拆旧复垦，由新都区国土局对预计形成的312.57 亩节余建设用地指标进行回购，回购总价款为公司实际投入成本并加成12%的投资收益。公司投入的成本包括：①项目建设有关前期费用、拆旧补偿、拆旧地块整理复垦、建房补贴、聚居点基础设施建设等直接费用支出；②资金占用成本。项目建设工期为2 年，完工验收后，新都区国土局在三年内按4:3:3 的比例支付节余指标回购款项。该项目预计总投资2.49 亿元，截至2019 年6 月底，公司已投资0.06 亿元，2019 年下半年计划投资0.41 亿元。截至目前，公司暂未形成土地整理相关收入。

总体看，公司代建业务和土地整理业务在建及拟建项目投资规模较大，未来仍有较大的资金支出压力。

3、粮食销售

公司通过下属子公司成都市新都区饮马河粮油购销有限责任公司（以下简称“粮油公司”）开展粮食贸易业务。

粮油公司粮食贸易业务范围集中在省内，贸易货种包括稻谷、小麦、玉米、大米、食用植物油等农副产品，主要通过向省内各个粮食储备库及粮食储备国有公司采购农副产品，批发给下游粮食加工制造商而赚取差价，从而取得粮食贸易收入。2018 年，粮油公司供货商包括四川华蓥铜堡省粮食储备库、简阳粮友粮食购销有限公司、四川省川粮油脂有限公司等，销售客户包括中粮（成都）粮油工业有限公司、宜宾尚乐商贸有限公司、四川省川粮米业股份有限公司等。粮油公司多采取以销定采的方式，结算方式均为转账，账期10 天。2016—2018年，粮油公司分别完成粮食贸易收入1.83 亿元、1.14 亿元和0.63 亿元，受下游客户需求量减少影响收入规模有所下降，粮食贸易业务利润水平较低，毛利率分别为1.09%、0.56%和1.90%。

4、其他业务

公司其他业务包括自持物业租赁和物业管理，均由公司子公司香投地产负责。其中，租赁业务采用自主经营的方式。截至2019 年6月底，公司可出租面积1.53 万

平方米，已出租0.41 万平方米，出租率有待提升。公司目前对外出租的物业主要为新都区农机展销中心一期2 号楼，承租方包括国有企业以及农业机械销售相关公司，租金收入较为稳定。物业管理业务为新都区农机展销中心一期2 号楼租户物业管理收入，规模较小。

（六） 财务状况

公司提供了 2016—2018 年度财务报表，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对上述报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。截至 2018 年底，公司合并范围包括子公司 5 家。2017 年，香投集团将持有的香投地产 66%股权划拨至公司，公司合并范围增加 1 家子公司。2018 年及 2019 年上半年，公司合并范围未发生变化。整体看，公司财务数据可比性较强。

资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 6 月	2018 年	2017 年	2016 年
流动资产：	0.00	0.00	0.00	0.00
货币资金	17,038.22	17,246.56	56,638.86	119,921.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	171,083.11	183,009.30	122,978.79	96,652.22
预付款项	6,162.55	3,538.44	3,286.55	17,099.60
其他应收款	296,814.17	282,639.68	278,464.88	269,397.42
存货	1,075,970.67	1,062,328.57	859,747.23	756,372.44
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,254.97	1,219.25	6.86	-
流动资产合计	1,568,323.70	1,549,981.79	1,321,123.17	1,259,442.78
非流动资产：	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	390.28	390.28	390.28	390.28
持有至到期投资	-	-	0.00	-
长期应收款	-	-	0.00	-
长期股权投资	128,001.86	123,001.86	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	8,035.07	8,088.69	2,896.83	3,009.11
在建工程	142.16	86.22	4,021.07	1,641.96
生产性生物资产	-	-	0.00	-

XX 信托·XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

油气资产	-	-	0.00	-
无形资产	34,919.93	35,154.61	2,933.31	2,934.79
开发支出	-	-	0.00	-
商誉	1,360.04	1,360.04	1,360.04	-
长期待摊费用	23.30	29.66	-	-
递延所得税资产	3.15	3.15	3.15	-
其他非流动资产	3,768.92	3,768.92	3,768.92	3,680.72
非流动资产合计	176,644.71	171,883.42	15,373.59	11,656.86
资产总计	1,744,968.41	1,721,865.21	1,336,496.75	1,271,099.63
流动负债：	0.00	0.00	0.00	0.00
短期借款	3,508.84	5,940.64	7,744.00	4,444.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	0.00	-
衍生金融负债	-	-	0.00	-
应付票据及应付账款	3,028.34	556.06	9,803.64	24.00
预收款项	383.61	112.56	81.62	283.95
应付职工薪酬	245.18	158.52	175.85	72.33
应交税费	13,126.95	11,898.56	11,621.45	8,991.09
其他应付款	430,549.16	405,245.55	243,479.44	344,563.80
持有待售负债	-	-	0.00	-
一年内到期的非流动负债	56,987.91	84,923.23	78,200.00	106,200.00
其他流动负债	-	-	0.00	-
流动负债合计	507,830.00	508,835.11	351,106.00	464,579.17
非流动负债：	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	452,953.26	450,836.78	444,800.00	314,700.00
应付债券	-	-	-	9,500.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	35,532.04	28,988.07	30,068.28	27,579.64
预计负债	-	-	0.00	-
递延收益	-	-	0.00	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	175.69	175.69	175.69	175.69
非流动负债合计	488,660.98	480,000.53	475,043.97	351,955.32
负债合计	996,490.99	988,835.63	826,149.98	816,534.49
所有者权益（或股东权益）：	0.00	0.00	0.00	0.00
实收资本（或股本）	15,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具	-	-	0.00	-
其中：优先股	-	-	0.00	-
永续债	-	-	0.00	-
资本公积	696,171.11	692,871.11	479,664.86	439,846.75
减：库存股	-	-	0.00	-

XX 信托·XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	0.00	-
未分配利润	32,073.35	30,251.85	21,321.74	9,718.39
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)	743,244.46	728,122.96	505,986.60	454,565.14
少数股东权益	5,232.96	4,906.61	4,360.18	-
所有者权益(或股东权益) 合计	748,477.42	733,029.57	510,346.78	454,565.14
负债和所有者权益(或股东 权益)总计	1,744,968.41	1,721,865.21	1,336,496.75	1,271,099.63

利润表

单位：万元

项目	2019年6月	2018年	2017年	2016年
一、营业收入	42,262.73	119,476.18	80,067.80	166,634.54
减：营业成本	37,883.72	106,536.96	71,917.58	150,296.70
税金及附加	219.36	727.14	294.66	539.40
销售费用	314.21	446.32	457.52	359.88
管理费用	1,086.28	2,014.96	1,376.27	1,159.13
研发费用	-	-	-	-
财务费用(收益以“-” 号填列)	1,953.18	60.07	5,074.61	6,066.37
其中：利息支出	1,815.02	194.10	1,042.05	257.07
其中：利息收入	20.25	136.16	222.54	223.39
资产减值损失	-	-0.59	-8.37	76.29
加：其他收益	322.61	632.64	506.50	-
加：投资收益(净损失 以“-”号填列)	-	72.47	62.84	61.34
加：资产处置收益(损 失以“-”号填列)	-	2.42	-	-
二、营业利润(亏损以 “-”号填列)	1,128.58	10,398.82	1,524.89	8,198.11
加：营业外收入	1,024.36	1,880.44	10,259.87	16,689.23
减：营业外支出	5.10	15.51	22.65	49.15
三、利润总额(亏损总 额以“-”号填列)	2,147.84	12,263.76	11,762.10	24,838.18
减：所得税费用	-	2,787.21	453.62	1,922.58
四、净利润(净亏损以 “-”号填列)	2,147.84	9,476.55	11,308.48	22,915.60

现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 6 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
销售商品、提供劳务收到的现金	58,266.05	37,927.51	64,706.25	126,834.07
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	25,655.21	187,025.22	109,479.63	82,371.09
经营活动现金流入小计	83,921.26	224,952.73	174,185.88	209,205.17
购买商品、接受劳务支付的现金	32,094.14	239,875.35	106,293.52	192,926.32
支付给职工以及为职工支付的现金	841.96	1,220.52	930.49	721.44
支付的各项税费	141.91	7,787.56	207.77	12.25
支付其他与经营活动有关的现金	26,368.04	27,210.58	182,366.51	191,631.26
经营活动现金流出小计	59,446.05	276,094.01	289,798.30	385,291.27
经营活动产生的现金流量净额	24,475.21	-51,141.28	-115,612.43	-176,086.10
二、投资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	72.47	62.84	61.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.20	2.86	-	-
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	-	9.96	31.93	-
投资活动现金流入小计	1.20	85.29	94.78	61.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67.14	34,250.38	2,407.58	1,654.65
投资支付的现金	5,460.00	-	-	-
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	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	5,527.14	34,250.38	2,407.58	1,654.65
投资活动产生的现金流量净额	-5,525.94	-34,165.09	-2,312.80	-1,593.32
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	10,000.00	85,000.00	-	-
取得借款收到的现金	5,510.37	93,918.64	193,300.00	281,916.00

收到其他与筹资活动有关的现金	97,523.31	5,193.39	77,438.95	101,103.26
筹资活动现金流入小计	113,033.67	184,112.03	270,738.95	383,019.26
偿还债务支付的现金	25,475.37	82,952.00	72,500.00	37,380.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,672.04	36,122.95	36,768.02	24,701.44
支付其他与筹资活动有关的现金	74,043.87	31,123.01	106,827.93	124,147.54
筹资活动现金流出小计	120,191.28	150,197.96	216,095.95	186,228.98
筹资活动产生的现金流量净额	-7,157.60	33,914.07	54,643.00	196,790.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	0.00	-
五、现金及现金等价物净增加额	11,791.66	-51,392.30	-63,282.23	19,110.85
加：期初现金及现金等价物余额	5,246.56	56,638.86	119,921.09	100,810.24
六、期末现金及现金等价物余额	17,038.22	5,246.56	56,638.86	119,921.09

1、财务概况

截至2018 年底，公司合并范围包括子公司5 家。2017 年，香投集团将持有的香投地产66%股权划拨至公司，公司合并范围增加1 家子公司。2018 年及2019 年上半年，公司合并范围未发生变化。整体看，公司财务数据可比性较强。

截至2018 年底，公司资产总额172.19 亿元，所有者权益73.30 亿元；2018 年，公司实现营业收入11.95亿元，利润总额1.23 亿元。

截至2019 年6 月底，公司资产总额174.50亿元，所有者权益74.85 亿元（其中少数股东权益0.52 亿元）；2019 年1—6 月，公司实现营业收入4.23 亿元，利润总额0.21 亿元。

2、资产质量

2016—2018 年，公司资产规模快速增长，年均复合增长16.39%。2018 年底，公司资产总额172.19 亿元，同比增长28.83%，主要系应收账款和存货等增长所致。从构成看，流动资产是公司资产总额的主要组成部分，但所占比重逐年下降，2018 年底为90.02%。公司主要资产构成见下表：

公司主要资产构成情况（单位：亿元、%）

XX 信托·XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

科目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	125.94	99.08	132.11	98.85	155.00	90.02	156.83	89.88
货币资金	11.99	9.43	5.66	4.24	1.72	1.00	1.70	0.98
应收账款	9.67	7.60	12.30	9.20	18.30	10.63	17.11	9.80
其他应收款	26.94	21.19	27.85	20.84	28.26	16.41	29.68	17.01
存货	75.64	59.51	85.97	64.33	106.23	61.70	107.60	61.66
非流动资产	1.17	0.92	1.54	1.15	17.19	9.98	17.66	10.12
长期股权投资	--	--	--	--	12.30	7.14	12.80	7.34
无形资产	0.29	0.23	0.29	0.22	3.52	2.04	3.49	2.00
资产总额	127.11	100.00	133.65	100.00	172.19	100.00	174.50	100.00

(1) 流动资产

2016—2018年，公司流动资产持续增长，年均复合增长10.94%。2018年底，公司流动资产155.00亿元，同比增长17.32%，主要来自应收账款和存货的增长。公司流动资产主要由应收账款、其他应收款和存货构成。

2016—2018年，受项目持续投入影响，公司货币资金快速减少，年均复合下降62.08%。2018年底，公司货币资金1.72亿元，同比下降69.55%，主要由银行存款（占30.41%）和其他货币资金（占69.58%）组成。公司其他货币资金为子公司神龙投资监管账户冻结资金。2016—2018年，公司应收账款快速增长，2018年底为18.30亿元，同比增长48.81%，主要系应收代建款项增加所致。2018年底，公司应收账款前五名合计占比99.82%，集中度高；公司应收账款主要为应收新都区政府及相关单位的代建款项，回收风险较小；公司累计计提坏账准备0.25亿元，计提比率低。

2018年底公司应收账款前五名情况（单位：亿元、%）

单位名称	金额	占比
成都市新都区龙桥镇人民政府	7.58	41.37
成都市新都区城乡建设局	7.00	38.21
成都市新都区大丰街道办事处	1.85	10.12
成都市新都区斑竹园人民政府	1.84	10.04
成都汇特饲料有限公司	0.01	0.08
合计	18.29	99.82

2016—2018 年，公司其他应收款保持稳定，2018 年底为 28.26 亿元，同比变动不大，主要为应收新都区政府单位或国有企业的往来款项，账龄较短。2018 年底，公司其他应收款前五名合计 17.86 亿元，占期末其他应收款总额的 63.18%，集中度较高。

2018 年底公司其他应收款前五名情况（单位：亿元、%）

单位名称	金额	占比	性质
成都市新都区百泉投资有限责任公司	5.53	19.58	往来款
成都市新都区城乡建设局	4.25	15.02	往来款
成都市新都区兴城建设投资有限公司	3.84	13.58	往来款
成都香城投资集团有限公司	2.50	8.84	往来款
新都区财政局	1.74	6.16	往来款
合计	17.86	63.18	—

(2) 非流动资产

2016—2018 年，公司非流动资产快速增长，年均复合增长 284.00%，2018 年底公司非流动资产 17.19 亿元，较上年底增加 15.65 亿元，主要系新增长期股权投资所致；构成以长期股权投资和无形资产为主。

2018 年底，公司新增长期股权投资 12.30 亿元，系新都区国金融局将所持成都市三河互助建设投资有限公司（以下简称“三河互助”）以及成都市兴石投资有限公司（以下简称“兴石投资”）各 49% 股权无偿划转至公司所致。

2016—2018 年，公司无形资产波动增长，年均复合增长 246.10%。2018 年底，公司无形资产 3.52 亿元，较上年底增加 3.22 亿元，主要系土地使用权增加所致。公司无形资产主要为土地使用权。

2016—2018 年，公司其他非流动资产保持相对稳定，2018 年底为 0.38 亿元。公司其他非流动资产为待处理财产损益，系粮油公司合并各粮油仓库所形成的资产。2019 年 6 月底，公司资产总额 174.50 亿元，较 2018 年底变化不大。从构成上看，公司资产中流动资产占 89.88%，非流动资产占 10.12%，公司资产结构仍以流动资产为主。截至 2019 年 6 月底，公司受限资产合计 36.68 亿元，占资产总额的比重为

21.30%。其中，存货受限33.49亿元，无形资产受限3.27亿元，均为用于抵押的土地资产。

总体看，近年来公司资产规模快速增长，构成以应收类款项和存货为主，且应收类款项规模较大，对公司资金形成占用；存货主要为代建项目投入及待开发土地，部分土地使用权受限，公司资产流动性较弱，整体资产质量一般。

3、负债分析

2016—2018 年，公司负债总额持续增长，年均复合增长10.05%。2018 年底，公司负债总额98.88 亿元，同比增长19.69%，主要系往来款增加导致其他应付款增长所致。从构成看，公司负债结构以流动负债为主，2018 年底占51.46%。

2016—2018 年，公司其他应付款波动增长，年均复合增长8.45%，2018 年底为40.52 亿元，同比增长66.44%，主要系应付新都区其他平台的往来款大幅增加所致。从账龄来看，1 年以内的占68.58%，1—2 年的占16.14%，2—3 年的占10.06%，3 年以上的占5.22%，账龄较短。

从集中度来看，公司其他应付款前五名合计27.45 亿元，占比67.74%，集中度较高。公司其他应付款中有息部分已根据期限分别纳入短期债务和长期债务算。

2016—2018 年，公司一年内到期的非流动负债波动下降，2018 年底为8.49 亿元，全部为一年内到期的长期借款。公司非流动负债快速增长，年均复合增长16.78%，2018 年底，公司非流动负债48.00 亿元，同比变动不大，构成以长期借款（占93.92%）和长期应付款（占6.04%）为主。

2016—2018 年，公司长期借款快速增长，年均复合增长19.69%。2018 年底，公司长期借款45.08 亿元，以保证借款（占74.34%）和质押+保证借款（占24.20%）为主。

2016—2018 年，公司长期应付款有所波动，2018 年为2.90 亿元，同比下降3.59%，构成以财政工程专项拨款（2.82 亿元）为主。2019 年6 月底，公司负债总额99.65 亿元，较2018 年底变化不大。从负债结构上看，公司流动负债占负债总额的50.96%，占比有所下降。

有息债务方面，将其他应付款中有息部分调整至全部债务后，近三年公司全部债务持续增长，年均复合增长3.96%，2018 年底公司全部债务66.51 亿元，同比变动不大，其中长期债务占85.68%。

公司债务情况（单位：亿元、%）

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年6月
短期债务	15.82	9.56	9.52	6.05
长期债务	45.72	56.82	56.99	57.85
全部债务	61.54	66.37	66.51	63.90
资产负债率	64.24	61.81	57.43	57.11
全部债务资本化比率	57.52	56.53	47.57	46.06
长期债务资本化比率	50.14	52.68	43.74	43.60

2016—2018 年，公司资产负债率和全部债务资本化比率持续下降，2018 年底分别为 57.43% 和 47.57%，同比分别下降 4.38 个和 8.96 个百分点。同期，公司长期债务资本化比率波动下降，2018 年底为 43.74%，同比下降 8.94 个百分点。

2019 年 6 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化率分别为 57.11%、46.06% 和 43.60%，较 2018 年底分别下降 0.32 个、1.51 个和 0.14 个百分点。有息债务到期分布方面，2019 年 7—12 月、2020 年和 2021 年，公司到期有息债务规模分别为 5.59 亿元、17.09 亿元和 15.92 亿元。

总体看，近年来公司负债总额有所增长，债务结构以长期债务为主，整体债务负担一般。

4、盈利能力

2016—2018 年，受项目代建及粮食销售收入波动影响，公司营业收入波动下降，年均复合下降 15.32%；2018 年，公司实现营业收入 11.95 亿元，同比增长 49.22%，主要系代建收入大幅增长所致。2016—2018 年，公司营业成本年均复合下降 15.81%，成本降幅大于营业收入降幅，2018 年营业成本为 10.65 亿元。公司营业利润率逐年上升，2018 年为 10.22%。

公司盈利情况（单位：亿元、%）

项 目	2016年	2017年	2018年
营业收入	16.66	8.01	11.95
营业利润	0.82	0.15	1.04
营业外收入	1.67	1.03	0.19
利润总额	2.48	1.18	1.23
营业利润率	9.48	9.81	10.22
总资本收益率	2.17	1.05	0.69
净资产收益率	5.04	2.22	1.29

受利息支出大部分予以资本化影响，近三年公司期间费用快速下降，2018年为0.25亿元，同比下降63.50%，其中，管理费用0.20亿元，同比增长46.41%，主要系职工薪酬及办公支出上升所致；财务费用60.07万元，同比大幅下降。2018年，公司费用收入比为2.11%，同比提升6.52个百分点。

非经常性损益方面，2016—2018 年公司利润总额分别为2.48 亿元、1.18 亿元和1.23 亿元；同期，**公司获得政府补助1.65 亿元、1.05亿元和0.06 亿元**，分别计入“营业外收入”和“其他收益”。公司利润对政府补助依赖程度高。

从盈利指标看，近三年公司总资本收益率和净资产收益率持续下降，2018年分别为0.69%和1.29%。

2019年1—6月，公司实现营业收入4.23亿元，相当于2018年全年营业收入的35.37%；利润总额0.21亿元；营业利润率为9.84%，较2018年下降0.38个百分点。总体看，近年来公司营业收入波动下降，期间费用大幅下降，利润总额中政府补助占比大。

5、现金流分析

经营活动方面，2016—2018 年，公司经营活动现金流入波动增长，年均复合增长3.70%。其中，受代建业务回款滞后影响，公司销售商品、提供劳务收到的现金快速下降，年均复合下降45.32%，2018 年为3.79 亿元；同期，公司现金收入比分别为76.12%、80.81%和31.74%，收入实现质量较差。2016—2018 年，公司收到其他与经营活动有关的现金快速增长，2018 年为18.70 亿元，同比增长70.83%，主要系收到的往来款增加所致。2016—2018年，公司经营活动现金流出波动下降，

年均复合下降15.35%。其中，购买商品、接受劳务支付的现金波动增长，年均复合增长11.51%，2018 年为23.99 亿元，同比增长125.67%，主要系公司购买土地支出增加所致；同期，公司支付其他与经营活动有关的现金快速下降，2018 年为2.72 亿元，主要系支付的往来款大幅减少所致。2016—2018 年，公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，分别为-17.61 亿元、-11.56 亿元和-5.11 亿元。

公司现金流情况（单位：亿元、%）

项 目	2016年	2017年	2018年
经营活动现金流入量	20.92	17.42	22.50
经营活动现金流出量	38.53	28.98	27.61
经营活动现金净流量	-17.61	-11.56	-5.11
投资活动现金净流量	-0.16	-0.23	-3.42
筹资活动现金净流量	19.68	5.46	3.39
现金收入比	76.12	80.81	31.74

公司投资活动主要体现为现金流出，2016—2018 年，公司购建固定资产、无形资产等支付的现金快速增长，分别为0.17 亿元、0.24亿元和3.43 亿元。2016—2018 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-0.16 亿元、0.23 亿元和-3.42 亿元。

2016—2018 年，公司筹资活动前现金流量净额分别为-17.77 亿元、-11.79 亿元和-8.53 亿元。近年来，公司项目投入持续增加，资金拆借规模有所缩窄，但筹资活动前资金缺口仍较大。

筹资活动方面，2016—2018年，公司筹资活动现金流入快速下降，年均复合下降30.67%；2018年，公司筹资活动现金流入18.41亿元，同比下降32.00%，其中吸收投资收到的现金8.50亿元，系香投集团拨入的资本金；收到其他与筹资活动有关的现金0.52亿元，主要为收到其他公司归还的借款利息。2016—2018年，公司筹资活动现金流出年均复合下降10.19%，2018年为15.02亿元，主要为偿还债务本息支付的现金。2016—2018年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为19.68亿元、5.46亿元和3.39亿元。

2019年1—6月，因当期业务回款较多，公司经营活动现金净流入2.45亿元；同期，公司投资活动现金净流出0.55亿元；2019年1—6月，公司筹资活动现金流量净额为-0.72亿元。总体看，受政府对代建项目回款进度的影响，公司收入实现质量较差；随着项目建设的持续投入，公司经营活动现金持续净流出，经营和投资活动对筹资依赖大，公司对外融资需求大。

6、偿债能力

从短期偿债能力指标看，2016—2018年，公司流动比率波动增长，速动比率波动下降，2018年底分别为304.61%和95.84%。公司流动资产中存货占比高，导致速动比率偏低；且应收类款项规模较大，回款存在不确定性，公司短期偿债能力低于上述指标值。2019年6月底，公司流动比率和速动比率分别为308.83%和96.95%，分别较2018年底增加4.21个和1.12个百分点。2016—2018年，公司经营活动产生的现金持续为负，对流动负债无保障能力。2018年底和2019年6月底，公司现金类资产分别为1.72亿元和1.70亿元，对短期债务的覆盖倍数为0.18倍和0.28倍。

公司主要财务指标

销售债权周转次数(次)	1.94	0.62	0.72	--
存货周转次数(次)	0.41	0.13	0.22	--
总资产周转次数(次)	0.25	0.08	0.11	--
现金收入比(%)	67.11	85.79	32.09	240.03
营业利润率(%)	10.35	10.28	10.26	10.26
总资本收益率(%)	0.23	0.11	0.79	--
净资产收益率(%)	0.49	0.24	1.43	--
长期债务资本化比率(%)	33.01	46.40	36.15	41.29
全部债务资本化比率(%)	52.67	55.34	44.36	43.10
资产负债率(%)	57.25	57.78	50.34	49.17
流动比率(%)	258.09	427.86	340.78	356.75
速动比率(%)	111.63	185.42	163.05	167.76
经营现金流动负债比(%)	-10.81	-67.90	-18.51	--
全部债务/EBITDA(倍)	222.62	502.46	41.89	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.06	0.04	1.11	--

从长期偿债能力看，2016—2018年，公司EBITDA波动下降，2018年为1.31亿元；全部债务/EBITDA波动增长，2018年为50.87倍；EBITDA利息倍数波动下降，2018年为0.40倍。公司长期偿债能力指标一般。

截至2019年6月底，公司共获得银行授信额度41.36亿元，尚未使用9.12亿元。总体看，公司主要负责新都区以及成都家具产业园的保障房及基础设施建设，

新都区政府及公司控股股东对公司的支持力度大，公司整体偿债能力很强。

（七）对外担保情况及有息债务

1、对外担保

截至 2019 年 6 月底，公司对外担保余额 30.79 亿元，担保比率 42.00%。公司被担保对象主要为新都区其他平台公司，其中主要被担保对象包括香投集团、香城建设和三河互助，担保余额为 26.63 亿元；其余 4.16 亿元担保为对新都区各农业专业合作社的银行政策性贷款担保，占比约 13.51%。总体看，上述被担保对象主要为新都区国有企业，目前经营正常。

截至 2019 年 6 月底公司对外担保情况

被担保方	担保余额 (万元)	担保类型(贷款、 债券等)	担保方式(信用担保/抵 质押担保)	起止期限
成都市三河互助建设投资有限公司	61284.50	贷款	抵押物担保	2017.8.25-2020.8.24
成都香投房地产开发有限公司	19000.00	贷款	信用担保	2019.6.3-2024.6.3
成都香城投资集团有限公司	80000.00	信托	土地抵押担保	2018.12.18-2022.12.20
成都市新都香城建设投资有限公司	50000.00	信托	土地抵押担保	2019.4.20-2021.10.19
成都市新都香城建设投资有限公司	15000.00	信托	土地抵押担保	2018.12.13-2023.12.13
成都香城投资集团有限公司	60000.00	信托	土地抵押担保	2019.1.1-2021.6.30
成都市新都区高绅农业专业合作社	3000.00	贷款	保证	2016.6.30-2021.6.29
成都市新都区奎天农业专业合作社	3000.00	贷款	保证	2016.6.30-2021.6.29
成都市新都区山强土地整理专业合作社	3000.00	贷款	保证	2016.6.30-2021.6.29
成都市新都区训龙农业专业合作社	2800.00	贷款	保证	2016.6.30-2021.6.29
成都市新都区优稻农业专业合作社	3000.00	贷款	保证	2016.6.30-2021.6.29
成都市新都区元宏农业专业合作社	3000.00	贷款	保证	2016.6.30-2021.6.29
成都市新都区忠壁农业专业合作社	3000.00	贷款	保证	2016.6.30-2021.6.29
成都市黄旗农业专业合作社	2900.00	保证担保	信用担保	2016.6.27-2021.6.25
成都市黄达农业专业合作社	3000.00	保证担保	信用担保	2016.06.27-2021.06.25
成都市黄菱农业专业合作社	3000.00	保证担保	信用担保	2016.06.27-2021.06.25
成都市黄采农业专业合作社	3000.00	保证担保	信用担保	2016.06.27-2021.06.25
成都市黄封农业专业合作社	3000.00	保证担保	信用担保	2016.06.27-2021.06.25
成都市黄律农业专业合作社	3000.00	保证担保	信用担保	2016.06.27-2021.06.25
成都市黄绅农业专业合作社	2900.00	保证担保	信用担保	2016.06.27-2021.06.25
成都市黄达农业专业合作社	3000.00	保证担保	信用担保	2016.06.27-2021.06.25
合计	307884.50	--	--	--

2、有息负债

有息债务方面，截至 2019 年 8 月，公司对外融资余额为 65.95 亿元。其中银行融资余额 59.04 亿元（包含信托通道 12.69 亿元），融资租赁余额 1.91 亿元，信托融资余额 5 亿元（不含信托通道 12.69 亿元）。融资银行借款类居多，融资能力较强，融资人融资明细如下：

融资类型	融资余额（亿元）	占比
银行	59.04	89.52%
融资租赁	1.91	2.90%
信托	5	7.58%
合计	65.95	100.00%

从还款时间来看，融资人以中长期融资为主，2019 年还款 8.52 亿元，2020 年需还款 16.41 亿元，2021 年需还款 13.77 亿元，剩余 27.26 亿元均为 2022 年及以后偿还。

时间	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
偿还金额	8.52	16.41	13.77	27.26

截止 2019 年 8 月融资人融资明细（单位：万元）

序号	项目名称	贷款本金	已还金额	融资时间	贷款期限/年	8 月底本金余额
1	成都农商行新都支行（新洛路）	39,000.00	11,700.00	2016.03	10.00	27,300.00
2	成都农商行新都支行（川陕路）	45,000.00	13,250.00	2016.03	10.00	31,750.00
3	成都农商行新都支行（工业东区路网）	40,000.00	12,650.00	2016.03	10.00	27,350.00
4	成都农商行新都支行（兴城大道市政工程）	40,000.00	12,000.00	2016.05	10.00	28,000.00
5	成都农商行新都支行（粮物流园园区）	16,000.00	4,000.00	2016.06	5.00	12,000.00
6	新都桂城村镇银行（合作社）	20,800.00	0.00	2016.06	5.00	20,800.00
7	富邦华一银行	9,000.00	1,350.00	2017.10	2.00	7,650.00
8	厦门国际银行	5,000.00	500.00	2018.04	2.00	4,500.00
9	冀银租赁	21,000.00	1,876.46	2018.12	3.00	19,123.54
10	新都桂城村镇银行	3,000.00	0.00	2019.06	2.00	3,000.00
11	成都农商银行新都天元支行	20,000.00	4,500.00	2014.06	5.00	15,500.00
12	中国工商银行城东支行（龙伏小区）	60,000.00	18,000.00	2016.04	10.00	42,000.00
13	中国工商银行城东支行（香都锦苑）	42,000.00	7,000.00	2017.01	5.00	35,000.00
14	交银国际信托公司（交行）	70,000.00	0.00	2017.01	3.00	70,000.00

XX 信托•XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

15	平安信托有限责任公司（中行）	40,000.00	1,000.00	2016.11	5.00	39,000.00
16	中国工商银行城东支行（汉城小区）	25,000.00	3,400.00	2017.06	15.00	21,600.00
17	成都农商银行新都天元支行（三河互助龙伏）	50,000.00	9,000.00	2015.10	4.00	41,000.00
18	成都农商银行新都天元支行（三河互助汉城）	20,000.00	5,000.00	2015.12	5.00	15,000.00
19	成都农商银行新都天元支行（三河互助香都锦苑）	31,000.00	5,000.00	2016.04	5.00	26,000.00
20	广发银行	7,000.00	300.00	2018.01	2.00	6,700.00
21	国投泰康信托	50,000.00	0.00	2018.02	2.00	50,000.00
22	陕西国际信托（中信）	40,000.00	22,130.00	2018.04	2.00	17,870.00
23	成都农村商业银行股份有限公司新都新繁支行	20,000.00	6,500.00	2014.07	5.00	13,500.00
24	成都农村商业银行股份有限公司新都新繁支行	13,000.00	6,000.00	2015.12	4.00	7,000.00
25	新都桂城村镇银行	20,000.00	0.00	2016.06	5.00	20,000.00
26	新都桂城村镇银行	800.00	0.00	2016.08	5.00	800.00
27	成都农村商业银行股份有限公司新都新繁支行	30,000.00	6,000.00	2017.08	20.00	24,000.00
28	农商银行新都支行	35,000.00	15,250.00	2016.07	5.00	19,750.00
29	新都桂城村镇银行（合作社）	10,000.00	0.00	2016.01	5.00	10,000.00
30	中国农业发展银行新都支行	2,820.45	0.00	2019.06	5.00	2,820.45
31	新都村镇银行	500.00	0.00	2018.12	1.00	500.00
32	合 计	825,920.45	166,406.46			659,513.99

（八） 征信查询情况

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（机构信用代码：G10510114020163004），截至2019年9月10日，公司本部无未结清不良信贷信息记录；已结清贷款存在1笔关注类贷款和4笔欠息记录，该笔关注类贷款已于2018年4月结清，最近一笔欠息已于2014年12月结清。根据相关银行出具的

说明，上述欠息系银行系统原因所致。

说 明

成都家具产业园建设投资有限公司：

贵公司反映征信查询结果中，有 4 条分别于 2014 年 1 月、2014 年 2 月、2014 年 6 月、2014 年 12 月结清的在我行发生的欠息记录。以上记录是因我行数据系统故障而产生的，贵公司在我行的贷款利息均为正常结清的，并未欠息。

特此说明。



(九) 诉讼情况

网址见：<http://zhixing.court.gov.cn/search/>

无被执行情况。

A screenshot of the "China Execution Information Disclosure Website" (中国执行信息公开网) search interface. The page has a red header with the website's logo and name. Below the header, there is a search form titled "综合查询被执行人" (Comprehensive Search for Executed Persons). The form contains the following fields: "被执行人姓名/名称" (Executed Person Name/Name) with the value "成都香城城市发展有限公司"; "身份证号码/组织机构代码" (ID Number/Organization Code) with the value "需完整填写"; "执行法院范围" (Execution Court Scope) with a dropdown menu set to "全国法院 (包含地方各级法院)" (All Courts (including local courts)); and "验证码" (Captcha) with the value "c7qr". There are also buttons for "验证码错误!" (Captcha Error!) and "查询" (Search). Below the search form, there is a section titled "查询结果" (Search Results) with a yellow background and the text: "在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 成都香城城市发展有限公司 相关的结果。" (No results found for 成都香城城市发展有限公司 within the scope of all courts (including local courts)).

五、担保方介绍

本次融资的担保方为成都香城投资集团有限公司（以下称“香投集团”或担保人）。

（一）基础资料

借款人名称	成都香城投资集团有限公司
住所	成都市新都区新都街道静安路“兴城时代”11-12 楼
法定代表人	张启明
注册资本	人民币 500000 万元
成立时间	2017 年 3 月 20 日
经营范围	参与区内土地整理与开发；市政基础设施与环境治理的投融资、建设和管理；文化、医疗、体育等项目的投资；物业管理；资本运作；对外投资；项目招标、项目投资咨询；城市公交客运、客运站经营管理；劳务服务（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经营）。
统一社会信用代码	91510114MA6CLXF252

（二）历史沿革

香投集团是四川省成都市新都区人民政府批准，于 2017 年 3 月 20 日成立的区属国有独资有限责任公司。成立时公司注册资本为人民币 50 亿元，实收资本为 5 亿元，由成都新都区国有资产管理办公室（以下简称“区国资办”）出资，经四川志和会计师事务所有限责任公司于 2018 年 1 月 17 日出具“川志会验[2018]001 号”验资报告予以验证。2018 年，区国资办对香投集团进行增资，增加实收资本人民币 6 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，香投集团实收资本为人民币 11 亿元。

公司下辖成都市新都香城建设投资有限公司、成都市新都区兴城建设投资有限

公司、成都市新都区兴水投资有限责任公司、成都市新都区蓉桂运业有限公司、成都香投房地产开发有限公司、成都香城绿色金融控股有限责任公司等 6 家一级子公司及 10 个镇属公司和 1 个部门委管公司的业务统筹工作，截至 2018 年 12 月，公司合并总资产规模 673.13 亿元。

（三）基本情况

（1）股东情况

截至 2018 年 12 月末，公司注册资本为 50 亿元，实收资本为 11 亿元，公司股东及实际控制人为成都市新都区国有资产管理办公室。

香投集团股权结构图

序号	股东（发起人）	持股比例	认缴出资额(万元)
1	成都市新都区国有资产管理办公室	100%	500000

（2）公司概况

成都香城投资集团有限公司是由成都市新都区国有资产管理办公室控股，主要围绕新都区委、区政府对集团公司提出的“资源统筹、自主经营、协调发展、做强做优”总体目标，践行“融资平台、产业龙头、建设先锋、民生抓手”四大职能，开展资本运作、对外投资、项目招标、项目投资咨询，区内土地整理与开发，市政基础设施与环境治理的投融资、建设和管理，物业管理，教育、文化、医疗、体育等项目投资，城市公交客运、客运站经营管理、人力资源等业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，香投集团经审计的合并资产总规模为 673.13 亿元，所有者权益 264.85 亿元，资产负债率 60.65%。

（3）治理结构

公司根据《公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和国家有关法律法規的规定，制定本章。

公司治理结构简介如下：

1、出资人

公司不设股东会，由出资人成都市新都区国有资产管理办公室行使股东会各项

职权：1) 决定公司的经营方针和投资计划；2) 委派和更换非职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长，决定董事的报酬事项；3) 委派和更换非职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事会主席；4) 根据董事会提名，决定公司总经理人选，由董事会聘任；5) 审议批准董事会或者监事会的报告；6) 审议批准公司改制，重组及资产处置；7) 根据国有企业投融资管理的有关规定，对公司投融资事项进行审批；8) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；9) 核准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；10) 对企业负责人进行经营业绩考核并决定其薪酬；11) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算、增加或者减少注册资本、发行公司债券作出决定；12) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；13) 批准和修改公司章程；14) 法律、法规和公司章程规定的应由出资人行使的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 3 人组成，其中 1 人为职工代表，且职工代表董事由出资人委派和更换，职工代表董事由职工代表大会选举产生，报出资人备案。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- 1) 执行出资人的决定，并向出资人报告工作；
- 2) 在出资人批准的改制、重组及资产处置计划内审批其具体事项；
- 3) 制定公司的经营方针、投资计划和年度经营目标，并根据工作情况随时对经理层实施情况进行监督；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案，制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券、合并、分立、变更公司形式、解散、清算的方案；
- 6) 审批公司及所属子公司的投融资事项，但按国有企业投融资管理有关规定应报请投资人审批的事项，按照规定程序报批；
- 7) 决定公司内部管理机构及其分支机构的设置，审议批准员工的工资、福利、奖惩制度；
- 8) 提出总经理人选的建议，报出资人批准后，聘任或解聘公司总经理；根据总经理提名，报出资人备案，聘任或解聘公司副总经理；根据总经理提名，聘任或解聘公司财务负责人；根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书等人员；负责对经理

层及相关人员考核，决定其报酬等事项；决定对子公司股权代表的委派和更换；

9) 制订公司的基本管理制度；

10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

11) 法律、法规和公司章程规定的应由董事会行使的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，设监事 5 名，其中职工代表的比例不得低于三分之一；监事任会成员由出资人委派，但监事会成员中的职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，报出资人备案。

(4) 高管简历

张启明，1976 年 10 月生，四川平昌人，硕士研究生学历。1999 年参加工作，先后担任过成都市新都区规划管理局规划编制科副科长，成成都市新都区规划管理局党组书记、局长，现任成都香城投资集团有限公司**党委书记、董事长**。

周帆，1969 年 11 月生，成都新都人，本科学历。1991 年参加工作，先后担任过人民银行新都支行副行长、浙江民泰商业银行成都分行青白江支行行长、成都香城绿色金融控股有限公司总经理，现任成都香城投资集团有限公司**董事**。

(四) 子公司情况

2018 年 6 月 22 日成都市新都区国有资产管理办公室下发《关于香城、蓉桂、兴水三家公司出资人变更的通知》（新都国资〔2018〕88 号），将新都区国资办持有的成都市新都香城建设投资有限公司 100% 股权、成都市新都区蓉桂运业有限公司 100% 股权、成都市新都区蓉桂运业有限公司 100% 股权无偿划转至成都香城投资集团有限公司。本次出资人变更于 2018 年 7 月底完成工商登记。

截至 2018 年，公司合并范围包括 6 家一级子公司及 10 个镇属公司，分别为成都市新都香城建设投资有限公司、成都市新都区兴城建设投资有限公司、成都市新都区兴水投资有限责任公司、成都市新都区蓉桂运业有限公司、成都香投房地产开发有限公司、成都香城绿色金融控股有限责任公司：

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	是否并表
成都市新都香城建设投资有限公司	13,636	100.00	是

成都市新都区兴城建设投资有限公司	10,000	100.00	是
成都市新都区兴水投资有限责任公司	10,000	100.00	是
成都市新都区蓉桂运业有限公司	40,000	100.00	是
成都香投房地产开发有限公司	15,000	66.00	是
成都香城绿色金融控股有限责任公司	20,000	100.00	是

(3) 成都市新都香城建设投资有限公司

成都市新都香城建设投资有限公司是经新都区政府批准，于 2004 年 3 月成立的新都区第一个具有独立法人资格的国有独资有限责任公司，现属香投集团旗下子公司。注册资本 13,636 万元，是成都香城投资集团有限公司的全资子公司。公司以项目投融资和建设为中心，以多元化经营为支撑，开展新都区城市基础设施项目的投融资及管理，项目建设招投标及管理，融资担保，土地开发整理，能源项目等国有资产的管理经营。

(4) 成都市新都区兴城建设投资有限公司

成都市新都区兴城建设投资有限公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 1 亿元，主营业务房地产开发经营（凭相关资质证书经营）；投融资管理；统建房、廉租房、经适房、商品房开发建设；资产管理；土地整理；城市配套基础设施、公共设施建设和管理等。公司始终围绕“安全、创新、内控、服务、匠心”的企业精神，强力推动精品工程建设、国有资产管理、投融资等各项工作，不断探索提升新都区城市建设整体能级。

(5) 成都市新都区兴水投资有限责任公司

成都市新都区兴水投资有限责任公司成立于 2013 年，注册资本 1 亿元人民币，是成都香城投资集团旗下子公司。法定代表人薛勇，公司经营范围包括项目投资；城市雨污水管网的建设、管理、维护、自来水管网的建设、管理、维护；污水处理厂的建设、运行管理、维护；自来水公司供水范围内的经营服务；供排水、水利、防汛的规划、设计；河渠道的建设、整治；水资源的开发利用等业务。

(6) 成都市新都区蓉桂运业有限公司

成都市新都区蓉桂运业有限公司成立于 2016 年，是成都香城投资集团旗下子公司。公司下辖成都市新都区蓉桂公共交通有限公司、成都市香城客运站经营管理有限公司、成都市新都区捷易停城市停车管理有限公司、成都市香城汽车租赁有限

公司、成都市新都区兴诚机动车检测有限公司五个全资子公司和成都市新都巴士公交有限公司一个参股子公司，主要负责公路旅客运输、城市公交客运、客运站经营、停车场服务、汽车租赁、公交站（场）管理、物业管理、企业管理；批发兼零售：预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；设计、制作、发布及代理国内各类户外广告业务（气球广告除外）；绿化管护；园林养护施工；弱电工程施工；杆管线迁改工程施工；销售：日用百货。

（7）成都香投房地产开发有限公司

成都香投房地产开发有限公司成立于 2017 年，注册资本 1.5 亿元，是成都香城投资集团旗下全资子公司。公司以创新树立行业标杆为宗旨，致力于通过高水平房地产开发经营，投资管理以及物业管理，为广大人民群众营造高品质宜居环境，引领全区房地产行业发展。经营范围有房地产开发经营；机电产品销售；工程机械设备及配件制造、加工及销售；投资管理；企业营销策划；企业管理咨询；文化教育信息咨询；展览展示服务；会务服务（不含餐饮、住宿）；仓储服务（不含危险品）；国内户外广告的设计、制作、发布、代理；室内外装饰装修；物业管理；住房租赁经营；房屋经纪服务；土地整理。

（8）成都香城绿色金融控股有限责任公司

成都市新都区绿色金融控股有限公司是成都香城投资集团有限公司根据国家构建绿色金融体系的方针政策，落实新都区委、区政府有关决策部署，筹备成立的集融资和投资于一体、政策性和商业性互补、业务与服务共进的新型金融企业。

绿色金融公司将成为整合区域金融资源、助力绿色产业发展、促进产业转型升级、助推基础设施建设、服务基层社会民生的重要平台。绿色金融公司将以服务地区经济、创新区域金融为指导思想，立足新都，面向成都，辐射西南地区，依托区位优势 and 国资背景，积极开展金融业务，并提供绿色金融认证服务与投融资全过程咨询服务。

（五）经营情况

2016-2018 年公司营业收入和毛利润情况

单位：亿元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

主要营业收入	62.10	100.00%	79.62	100.00%	38.06	100.00%
代建业务	57.85	93.16%	72.81	91.45%	33.68	88.49%
其他业务	4.25	6.84%	6.81	8.55%	4.38	11.51%

香投集团主营业务收入主要包括土地整理、代建业务费、公交运营和其他业务四个板块。2016-2018 年，分别实现主营业务收入 38.06 亿元、79.62 亿元和 62.10 元。

从业务板块来看，土地整理及代建业务收入是香投主营业务的最主要来源。2016-2018 年，新都香城代建业务收入分别为 33.68 亿元、72.81 亿元和 57.85 亿元；分别占新都香城当期主营业务收入 88.49%、91.45%和 93.16%；2016-2018 年，分别实现其他营业收入 4.38 亿元、6.81 亿元和 4.25 亿元，占主营业务的比例分别为 11.51%、8.55%和 6.84%。

（六）财务状况

香投集团于 2017 年成立，2018 年陆续将担保人成都市新都香城建设投资有限公司、成都市新都区兴城建设投资有限公司等公司整合至香投集团名下，整合完毕后，集团合并财务报表经亚太（集团）会计师事务所审计，2016 年-2018 年财务数据列示如下：

资产负债表（单位：元）

项目	2019 年 6 月	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,030,449,690.62	3,404,965,471.54	4,739,014,124.07	6,150,591,271.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	125,033,644.28	111,393,578.10	164,976,063.60	
衍生金融资产	-			
应收票据及应收账款	16,839,064,168.41	15,459,112,870.87	11,918,847,855.05	5,583,573,406.17
其中：应收票据	-			
应收账款	16,839,064,168.41	15,459,112,870.87	11,918,847,855.05	5,583,573,406.17
预付款项	344,598,314.64	174,081,654.77	121,693,809.92	245,097,742.59
其他应收款	12,353,454,055.45	10,602,650,363.53	8,896,479,796.61	9,500,058,837.37
其中：应收利息	22,287,689.85	17,997,689.85	9,405,689.85	
应收股利	-			

XX 信托·XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

存货	28,179,393,676.28	28,357,637,840.00	23,637,229,615.08	20,264,241,414.46
持有待售资产	-			
一年内到期的非流动资产	-			
其他流动资产	25,390,979.80	25,943,502.65	4,329,291.45	511,329,688.69
流动资产合计	61,897,384,529.48	58,135,785,281.46	49,482,570,555.78	42,254,892,360.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	88,442,797.99	532,932,797.99	257,652,797.99	257,652,797.99
持有至到期投资	-			
长期应收款	-			
长期股权投资	1,532,250,147.56	1,407,849,843.44	153,978,092.24	238,994,850.30
投资性房地产	1,764,480,300.00	1,764,480,300.00	1,575,073,400.00	1,252,036,700.00
固定资产	3,974,497,669.74	4,101,447,597.45	2,640,443,569.80	2,753,176,324.45
在建工程	378,335,148.50	7,085,103.58	40,267,492.24	16,419,594.00
生产性生物资产	-			
油气资产	-			
无形资产	495,526,367.77	497,174,233.88	1,945,374,972.82	2,011,574,024.64
开发支出	-			
商誉	13,600,408.49	13,600,408.49	13,600,408.49	
长期待摊费用	134,097,639.49	89,282,249.73	21,990,745.77	4,794,875.13
递延所得税资产	1,633,324.44	1,633,324.44	474,708.17	3,582,524.47
其他非流动资产	1,153,707,632.29	761,377,632.29	346,316,247.32	345,434,247.32
非流动资产合计	9,536,571,436.27	9,176,863,491.29	6,995,172,434.84	6,883,665,938.30
资产总计	71,433,955,965.75	67,312,648,772.75	56,477,742,990.62	49,138,558,299.17
流动负债：				
短期借款	400,088,400.00	99,406,400.00	77,440,000.00	44,440,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-			
衍生金融负债	-			
应付票据及应付账款	122,421,200.40	210,893,974.10	323,564,871.10	34,078,829.27
预收款项	13,755,566.53	84,784,905.72	83,612,229.47	51,564,193.18
应付职工薪酬	12,400,087.50	19,005,957.77	17,297,169.08	6,964,179.70
应交税费	351,864,165.76	361,976,008.28	389,727,529.54	201,939,538.25
其他应付款	2,892,803,835.84	4,156,399,049.35	3,763,968,217.75	4,529,741,120.14
其中：应付利息	43,388,888.89	79,848,018.39	22,182,500.00	
应付股利	-			
持有待售负债	-			
一年内到期的非流动负债	10,440,489,162.91	9,055,010,702.16	4,813,538,383.79	5,888,955,518.53
其他流动负债				

XX 信托·XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

流动负债合计	14,233,822,418.94	13,987,476,997.38	9,469,148,400.73	10,757,683,379.07
非流动负债：				
长期借款	22,759,387,757.19	24,389,274,619.40	22,292,795,005.47	14,152,775,401.51
应付债券	2,396,409,666.35	1,482,724,554.80	900,013,775.83	1,613,151,383.29
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	4,744,106,726.61	788,074,858.79	916,111,290.82	1,516,354,786.17
预计负债	-			
递延收益	-			
递延所得税负债	179,949,371.45	177,903,361.53	141,766,894.37	60,435,448.42
其他非流动负债	2,198,305.62	1,834,430.32	1,823,713.60	1,859,325.95
非流动负债合计	30,082,051,827.22	26,839,811,824.84	24,252,510,680.09	17,344,576,345.34
负债合计	44,315,874,246.16	40,827,288,822.22	33,721,659,080.82	28,102,259,724.41
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,700,000,000.00	1,100,000,000.00	500,000,000.00	
其他权益工具	-			
其中：优先股	-			
永续债				
资本公积	25,176,697,737.07	24,473,952,638.92	21,581,402,689.95	20,729,224,466.34
减：库存股	-			
其他综合收益	-	143,114,126.12	143,114,126.12	
盈余公积	-			
未分配利润	129,484,403.84	660,532,433.21	448,879,421.37	255,277,431.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）	27,006,182,140.91	26,377,599,198.25	22,673,396,237.44	20,984,501,897.97
少数股东权益	111,899,578.68	107,760,752.28	82,687,672.36	51,796,676.79
所有者权益合计	27,118,081,719.59	26,485,359,950.53	22,756,083,909.80	21,036,298,574.76
负债和所有者权益总计	71,433,955,965.75	67,312,648,772.75	56,477,742,990.62	49,138,558,299.17

利润表（单位：元）

项目	2019年6月	2018年度发生额	2017年度发生额	2016年度发生额
一、营业收入	2,666,072,630.21	6,283,017,226.05	8,031,820,642.29	3,867,567,231.35
减：营业成本	2,359,669,877.62	5,545,845,864.98	7,025,500,307.84	3,189,754,199.14
税金及附加	29,934,333.05	57,146,251.31	70,123,500.88	43,524,067.13
销售费用	4,027,333.76	53,061,918.62	30,366,655.01	23,237,669.39
管理费用	145,912,751.29	152,914,928.80	164,435,347.11	90,709,180.52
研发费用				

XX 信托·XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

财务费用（收益以“”号填列）	377,626,980.55	900,618,477.34	1,807,218,077.43	1,068,356,985.06
其中：利息支出	392,811,617.63	816,829,318.20	1,701,529,338.14	967,262,019.22
利息收入	40,076,999.68	28,165,339.18	55,020,996.15	16,500,230.32
资产减值损失	327,016.31	9,899,472.99	1,302,213.26	378,486.44
加：其他收益	103,226,545.76	314,475,003.83	89,271,489.58	
投资收益（净损失以“”号填列）	12,676,496.27	27,381,967.69	40,624,685.94	34,534,654.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-			
公允价值变动收益（损失以“”号填列）	13,640,066.18	135,824,414.50	105,156,063.60	
资产处置收益（损失以“”号填列）		420,505.29	30,627,542.13	
二、营业利润（亏损以“”号填列）	-121,882,554.16	41,632,203.32	798,841,251.47	513,858,701.36
加：营业外收入	159,398,279.47	259,303,404.96	1,087,027,811.81	852,310,400.11
减：营业外支出	1,480,441.58	24,104,035.42	8,407,531.72	1,558,867.62
三、利润总额（亏损总额以“”号填列）	36,035,283.73	276,831,572.86	279,779,028.62	336,892,831.13
减：所得税费用	2,492,356.96	80,442,001.86	52,283,843.96	77,803,435.59
四、净利润（净亏损以“”号填列）	33,542,926.77	196,389,571.00	227,495,184.66	259,089,395.54

现金流量表（元）

项目	2019年6月	2018年度发生额	2017年度发生额	2016年度发生额
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,346,285,908.84	2,286,581,123.35	1,877,878,549.59	1,906,023,306.70
收到的税费返还		24,424.28		
收到其他与经营活动有关的现金	2,622,215,393.18	5,370,944,304.70	7,447,423,956.95	6,261,019,775.47
经营活动现金流入小计	3,968,501,302.02	7,657,549,852.33	9,325,302,506.54	8,167,043,082.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,696,022,253.55	5,382,347,322.82	7,145,973,819.40	2,817,391,966.13
支付给职工以及为职工支付的现金	126,678,550.23	203,303,431.39	153,574,05&26	141,382,089.65
支付的各项税费	92,221,477.23	336,224,680.93	161,847,740.15	63,164,709.43
支付其他与经营活	2,039,824,072.89	3,645,404,416.93	4,861,832,516.92	7,754,180,004.63

XX 信托·XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

动有关的现金				
经营活动现金流出小计	3,954,746,353.90	9,567,279,852.07	12,323,228,134.73	10,776,118,769.84
经营活动产生的现金流量净额	13,754,948.12	1,909,729,999.74	2,997,925,628.19	2,609,075,687.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	108,750,000.00	1,797,280,000.00	9,250,930,615.00	15,970,330,000.00
取得投资收益收到的现金	6,216,169.88	27,467,838.22	38,547,348.36	43,974,273.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,000.00	77,300.00	104,750,422.22	4,640.00
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	240,845,904.55	99,648.70	228,369,346.47	178,801,562.50
投资活动现金流入小计	355,824,074.43	1,824,924,786.92	9,622,597,732.05	16,193,110,476.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	483,250,507.25	549,396,243.34	1,415,538,103.36	1,140,978,713.71
投资支付的现金	110,967,040.00	2,662,986,700.00	8,840,633,134.00	17,030,860,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,106,000,000.00			
支付其他与投资活动有关的现金		5,277,019.23		
投资活动现金流出小计	1,700,217,547.25	3,217,659,962.57	10,256,171,237.36	18,171,838,713.71
投资活动产生的现金流量净额	-1,344,393,472.82	1,392,735,175.65	633,573,505.31	4,978,728,237.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	600,000,000.00	647,333,334.00	507,000,000.00	10,938,908.10
取得借款收到的现金	9,216,955,793.29	13,259,734,900.00	14,837,900,000.00	12,278,660,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	497,040,000.00	1,041,000,000.00	250,486,582.58	978,000,000.00
筹资活动现金流入	10,313,995,793.29	14,948,068,234.00	15,595,386,582.58	13,267,598,908.10

小计				
偿还债务支付的现金	4,478,816,319.37	6,297,113,369.78	7,817,577,335.58	5,042,227,056.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,339,076,387.21	2,326,001,298.07	1,809,808,363.95	792,899,976.79
支付其他与筹资活动有关的现金	2,181,855,297.22	4,737,861,713.71	3,316,799,209.58	562,894,787.39
筹资活动现金流出小计	7,999,748,003.80	13,360,976,381.56	12,944,184,909.11	6,398,021,820.96
筹资活动产生的现金流量净额	2,314,247,789.49	1,587,091,852.44	2,651,201,673.47	6,869,577,087.14

3、财务状况分析

1) 资产负债质量分析

资产简表分析				
资产项目	占总资产比例	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	5.06%	3,404,965,471.54	4,739,014,124.07	6,150,591,271.59
应收账款	22.97%	15,459,112,870.87	11,918,847,855.05	5,583,573,406.17
其他应收款	15.75%	10,602,650,363.53	8,896,479,796.61	9,500,058,837.37
存货	42.13%	28,357,637,840.00	23,637,229,615.08	20,264,241,414.46
固定资产	6.09%	4,101,447,597.45	2,640,443,569.80	2,753,176,324.45
主要资产合计	92.00%	61,925,814,143.39	51,832,014,960.61	44,251,641,254.04
总资产	100.00%	67,312,648,772.75	56,477,742,990.62	49,138,558,299.17

(1) 货币资金：公司账面可用货币资金余额均为 30 亿元以上，流动性较强；

(2) 应收账款：账面应收账款基本均为应收成都市新都区财政局、成都市新都区国土资源局、成都市新都城乡建设局等政府部门的款项；

(3) 其他应收款：主要为应收成都市新都区财政局、成都市新都区政府街道办事处及政府出资成立的企业相关往来款项；

(4) 存货：主要由代建项目及待开发土地成本构成；

(5) 固定资产：主要为企业持有的道路管网、房屋建筑等资产。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成。公司非流动资产主要由固定资产、长期股权投资及投资性房地产构成。

2016 年-2018 年，公司总资产分别为 491.39 亿元、564.78 亿元、673.13 亿元，

每年保持稳定上涨趋势，2018 年增长幅度达 20%。公司资产结构主要以流动资产为主，2016 年-2018 年流动资产分别为 422.55 亿元、494.83 亿元、581.36 亿元，流动比例分别为 62.77%、73.51%、86.37%，公司流动资产规模逐年增加，且资产流动性逐年增强。

综合来看，公司资产流动性强，且流动资产比例逐年增加，随着公司项目建设不断推进，资产规模将继续扩大。

负债简表分析				
项 目	占总负债比例	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
短期借款	0.24%	99,406,400.00	77,440,000.00	44,440,000.00
其他应付款	10.18%	4,156,399,049.35	3,763,968,217.75	4,529,741,120.14
一年内到期的非流动负债	22.18%	9,055,010,702.16	4,813,538,383.79	5,888,955,518.53
长期借款	59.74%	24,389,274,619.40	22,292,795,005.47	14,152,775,401.51
应付债券	3.63%	1,482,724,554.80	900,013,775.83	1,613,151,383.29
主要负债合计	95.97%	39,182,815,325.71	31,847,755,382.84	26,229,063,423.47
总负债	100.00%	40,827,288,822.22	33,721,659,080.82	28,102,259,724.41

(1) 短期借款：公司短期借款主要为应付农业发展银行和光大银行的信用及保证借款；

(2) 其他应付款：主要为应付成都市新都浦银城投公司、成都市三河互助建投等政府出资成立相关企业的往来款；

(3) 一年内到期的非流动负债：主要为一年内到期的长期借款和应付债券，

(4) 长期借款：主要由保证借款和质押借款构成；

(5) 应付债券：主要包括公司在 17、18 年发行的中期票据、美元债、短期融资券等，17 年发行中票 5 亿元，17 年发行中票 10 亿元、短期融资券 4 亿元、美元债 0.5 亿元；

公司流动负债主要由短期借款、其他应付款构成。公司非流动资产主要由长期借款、应付债券及其相应的一年内到期非流动负债构成。

2016 年-2018 年，公司总负债分别为 281.02 亿元、337.22 亿元、408.27 亿元。公司资产结构主要以非流动负债为主，2016 年-2018 年长期负债分别为 173.45 亿元、242.53 亿元、268.40 亿元，非流动负债比例分别为 42.48%、59.40%、65.74%，

公司的非流动负债比例逐年上升，表明公司有能力强可获取到更多的长期融资，在金融机构的市场评价中认可度高。

综合来看，公司负债结构情况较好，短期负债比例逐年下降，公司长期融资能力强。

2) 盈利能力分析

利润简表分析			
项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
营业收入	6,283,017,226.05	8,031,820,642.29	3,867,567,231.35
营业成本	5,545,845,864.98	7,025,500,307.84	3,189,754,199.14
毛利率	11.73%	12.53%	17.53%
政府补助	314,475,003.83	89,271,489.58	-
三项费用	1,106,595,324.76	2,002,020,079.55	1,182,303,834.97
净利润	196,389,571.00	227,495,184.66	259,089,395.54
净利率	3.13%	2.83%	6.70%

2016 年-2018 年，公司实现营业总收入分别为 38.68 亿元、80.32 亿元和 62.83 亿元，几乎全部来自于集团的代建项目收入，占营业总收入比重 93.14%。毛利率方面，2016 年-2018 年，公司营业毛利率分别为 17.53%、12.53%和 11.73%，毛利率在稳定的态势中略有下降，主要是由于当年代建收入的收益率回归到约定的收益率水平。

期间费用方面，2016 年-2018 年，公司期间费用分别为 11.82 亿元、20.02 亿元和 11.07 亿元，占比较高的财务费用，近年由于公司债务规模快速增长，使得财务性利息支出有所增加。

政府补助简表分析		
项 目	2018 年	2017 年
资产划拨（资本公积）	2,892,549,948.97	852,178,223.61
资本注入（实收资本）	600,000,000.00	500,000,000.00
政府补助（其他损益）	314,475,003.83	89,271,489.58
合计	3,492,549,948.97	1,352,178,223.61

本集团属于成都市新都区国有资产管理办公室直接管理，成都市新都区内土地整理与开发，市政基础设施与环境治理的投融资、建设和管理的最重要平台，受到政府部门的高度重视。2017 年-2018 年，上级政府通过资产无偿划拨、资本金注入

和政府补助的形式分别注入 13.52 亿元和 34.93 亿元，与政府部门的关系密切，平台地位重要。

3) 偿债能力分析

偿债能力分析表			
项目	2018 年	2017 年	2016 年
总债务	35,106,264,294.75	28,105,969,665.09	21,699,322,303.33
长期债务	25,871,999,174.20	23,192,808,781.30	15,765,926,784.80
经营活动净现金流	4,909,729,999.74	2,997,925,628.19	2,609,075,687.67
净利润	196,389,571.00	227,495,184.66	259,089,395.54
EBITDA	1,153,693,302.37	2,067,522,714.17	1,339,002,417.96
资产负债率	60.65%	59.71%	57.19%
流动比率	4.16	5.23	3.93
EBITDA 利息倍数	1.41	1.22	1.38
经营活动净现金流利息保障系数	6.01	1.76	2.70
总债务/EBITDA	30.43	13.59	16.21
总债务/经营活动净现金流	7.15	9.38	8.32

根据公司的各项债务指标分析数据，2016 年-2018 年资产负债率近三年稳定在 60%左右，流动比率保持在 4.0 左右，资产负债结构较为良好，偿债能力强，有一定的债务承受空间。从利息偿还上来看，EBITDA 利息倍数和经营活动净现金流利息保障系数均有所增加，2018 年分别增加至 1.41 倍和 6.01 倍，表明公司的经营利润、现金流等方面表现良好，短期偿债能力强。

随着融资人业务规模的扩大，未来融资人将不断调整债务结构，强化经营管理，保障其具备较强的偿债能力，总体来看，公司偿还债务的能力很强，公司抗风险能力很强。

4) 现金流分析

现金流量简表分析			
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	7,657,549,852.33	9,325,302,506.54	8,167,043,082.17
经营活动现金流出小计	9,567,279,852.07	12,323,228,134.73	10,776,118,769.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,909,729,999.74	-2,997,925,628.19	-2,609,075,687.67
投资活动现金流入小计	1,824,924,786.92	9,622,597,732.05	16,193,110,476.27
投资活动现金流出小计	3,217,659,962.57	10,256,171,237.36	18,171,838,713.71
投资活动产生的现金流量净额	-1,392,735,175.65	-633,573,505.31	-1,978,728,237.44

筹资活动现金流入小计	14,948,068,234.00	15,595,386,582.58	13,267,598,908.10
筹资活动现金流出小计	13,360,976,381.56	12,944,184,909.11	6,398,021,820.96
筹资活动产生的现金流量净额	1,587,091,852.44	2,651,201,673.47	6,869,577,087.14

经营活动方面，公司 2016 年-2018 年现金流净额分别为-26.09 亿元、-29.97 亿元和-19.10 亿元，近年均为净流出，主要由于公司今年承担的各项代建项目处于施工期，尚未有较多的现金流，未来待项目建成之后会有更多的业务回款。

投资活动方面，公司 2016 年-2018 年现金流净额分别为-19.79 亿元、-6.34 亿元和-13.93 亿元，近年公司的投资活动现金流有所缩减，主要由于公司的投资项目支付现金减。

筹资活动方面，公司 2016 年-2018 年现金流净额分别为 68.70 亿元、26.51 亿元和 15.87 亿元，近年筹资活动现金流有所减少，主要由于公司偿还到期借款、以及支付利息和融资服务费等。

（七）融资方负债情况及对外担保情况

截止 2018 年 12 月 31 日，香投集团的融资情况明细如下：

借款金融机构	借款余额	借款到期日	借款条件
交通银行中期票据（一期）	494,942,638.44	2022/4/21	信用
交通银行中期票据（二期）	493,455,735.43	2023/8/7	信用
兴业短融-4 亿（二期）	405,200,943.42	2019/9/28	信用
美元债	361,910,552.08	2019/2/1	信用
2018 定向债务融资工具	246,800,000.00	2020/8/26	信用
成都农商行新都天元支行	1,110,000,000.00	2020/9/27	保证
	650,000,000.00	2027/1/4	保证
	600,000,000.00	2027/1/4	保证
	315,000,000.00	2020/7/24	抵押
	210,000,000.00	2020/11/23	质押
	210,000,000.00	2020/3/4	抵押
中国工商银行成都新都支行	598,000,000.00	2031/12/30	保证+质押
	370,000,000.00	2025/12/10	保证+质押
	360,000,000.00	2026/6/12	质押
	160,000,000.00	2021/2/27	保证+质押
成都农商行新都桂湖分理处	926,000,000.00	2026/3/15	保证

XX 信托•XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

	300,000,000.00	2026/5/15	保证
	130,000,000.00	2021/5/17	抵押
成都银行新都支行	471,248,641.29	2024/11/24	质押
	240,000,000.00	2021/3/19	保证+质押
	232,000,000.00	2019/3/25	保证+质押
	127,654,027.40	2019/11/7	质押
	127,654,027.40	2019/12/1	质押
兴业银行成都分行	1,000,000,000.00	2020/8/22	保证+质押
	100,000,000.00	2020/12/26	保证+质押
光大兴陇信托	1,099,900,000.00	2021/3/27	保证+质押
工商银行成都城东支行	450,000,000.00	2026/4/6	保证+质押
	364,000,000.00	2032/1/5	保证+质押
	233,000,000.00	2032/8/13	保证+质押
平安信托	640,347,933.08	2024/3/3	质押
	390,000,000.00	2021/11/2	信用
四川信托	1,000,000,000.00	2021/2/23	信用
华宝信托	500,000,000.00	2021/12/9	保证
	250,000,000.00	2023/1/1	保证+质押
	150,000,000.00	2023/1/1	保证+质押
	100,000,000.00	2023/4/13	保证+质押
国投泰康信托	500,000,000.00	2020/2/8	保证
	250,000,000.00	2019/11/22	保证+质押
	170,000,000.00	2019/11/23	保证+质押
	42,500,000.00	2019/11/28	保证+质押
	21,500,000.00	2019/11/20	保证+质押
	16,000,000.00	2019/11/30	保证+质押
五矿国际信托	800,000,000.00	2021/12/16	保证+质押
新华信托	730,000,000.00	2020/11/20	质押
交银国际信托交行托管专户	700,000,000.00	2020/1/21	保证
中铁信托	317,539,312.08	2024/9/28	质押
	317,539,312.08	2024/12/5	质押
邦银金融租赁	325,000,000.00	2023/1/11	保证
邦银金融租赁	300,000,000.00	2023/11/22	抵押
浙商银行成都经开区支行	598,000,000.00	2019/9/23	保证
中银国际证券	590,000,000.00	2022/3/1	质押
西部信托	560,000,000.00	2020/12/22	保证+质押
厦门国际信托	350,000,000.00	2019/6/28	保证
	60,000,000.00	2020/4/23	保证+质押
	32,600,000.00	2020/4/10	保证+质押
	30,000,000.00	2020/9/6	保证+质押

XX 信托•XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

	30,000,000.00	2020/9/17	保证+质押
	20,000,000.00	2020/6/25	保证+质押
	15,000,000.00	2020/5/3	保证+质押
	13,200,000.00	2020/5/1	保证+质押
中国建设银行成都新都支行	550,000,000.00	2020/9/27	质押
中国农业银行成都新都支行	545,000,000.00	2020/7/31	质押
成都农村商业银行新都龙虎	545,000,000.00	2020/10/25	保证
大连银行成都分行	500,000,000.00	2019/12/15	保证
	270,000,000.00	2027/8/3	保证
成都农商行新都新繁支行	145,000,000.00	2019/7/25	抵押
	75,000,000.00	2021/12/9	抵押
天津银行成都分行	488,000,000.00	2019/12/8	保证
中建投信托	298,200,000.00	2019/6/15	信用
	181,100,000.00	2020.10.31	信用
成都农商行新都香城分理处	250,000,000.00	2027/1/4	保证
	225,000,000.00	2026/5/15	保证
中国农业银行新都支行	431,000,000.00	2031/6/28	质押
成都农商银行新都天元支行	352,114,299.93	2025/1/23	保证
兴业金融租赁	175,000,000.00	2022/5/20	保证+质押
	175,000,000.00	2022/5/19	保证
广州越秀融资租赁	123,552,379.29	2023/2/23	保证
	107,312,311.85	2022/6/20	保证+质押
	100,000,000.00	2023/12/4	保证
百瑞信托	213,850,000.00	2021/3/13	保证
	100,850,000.00	2021/6/28	信用
华鑫国际信托	144,840,000.00	2022/12/9	保证
	141,160,000.00	2021/12/28	保证
	15,980,000.00	2022/1/10	保证
中诚信托	300,000,000.00	2019/6/25	保证
光大银行	300,000,000.00	2019/12/31	保证
	300,000,000.00	2020/2/13	信用
徽银金融租赁	295,000,000.00	2023/1/1	保证
国银金融租赁	292,500,000.00	2022/8/30	保证
	100,000,000.00	2019/12/7	保证
长安国际信托	81,950,000.00	2020/12/20	保证
	76,690,000.00	2020/10/25	保证
	27,960,000.00	2020/11/2	保证
平安国际融资租赁（天津）	284,809,146.29	2022/8/30	保证
中航国际租赁	247,082,251.27	2023/4/30	保证
海通恒信国际租赁	239,825,002.50	2023/2/23	信用

XX 信托•XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

山东汇通金融租赁	213,849,383.49	2022/5/2	保证
浙商银行成都分行	199,750,000.00	2021/2/11	保证
厦门国际银行珠海分行	190,000,000.00	2020/2/23	保证
贵安恒信融资租赁（上海）	185,811,908.78	2023/6/28	信用
中国光大银行成都天府支行	180,000,000.00	2021/12/15	保证+质押
渝农商金融租赁	180,000,000.00	2023/5/9	保证
陕西省国际信托	178,700,000.00	2020/4/13	保证
富邦华一银行成都分行	85,500,000.00	2021/7/31	保证
	81,000,000.00	2020/9/30	保证
江苏东方融资租赁	164,165,260.92	2021/6/24	保证
中信银行成都新都分行	162,000,000.00	2020/2/1	抵押
中信富通融资租赁	160,192,780.57	2023/1/11	保证
农商银行新都天元分理处	160,000,000.00	2020/6/19	抵押
中国民生银行成都分行	140,000,000.00	2019/1/19	抵押
成都农商行新都龙虎分理处	120,800,000.00	2022/1/12	信用
翼银金融租赁	120,000,000.00	2021/12/15	保证
成都工投融资租赁	118,955,203.23	2023/5/20	保证
江西金融租赁	106,637,008.06	2022/9/14	保证+质押
兴业国际信托	100,000,000.00	2019/3/12	保证
洛银金融租赁	100,000,000.00	2022/8/18	保证+质押
甘肃兰银金融租赁	91,666,666.67	2022/9/8	保证+质押
新都桂城村镇银行	5,000,000.00	2019/12/31	保证
	5,000,000.00	2019/12/31	保证
	30,000,000.00	2021/10/13	信用
	29,900,000.00	2019/6/25	保证
	24,900,000.00	2019/6/25	保证
成都农村商业银行新都龙虎	80,000,000.00	2027/6/1	保证
广发融资租赁（广东）	71,006,395.77	2022/10/15	保证
国家开发银行	70,500,000.00	2043/1/18	质押
广发银行成都分行	69,500,000.00	2020/1/14	保证
广发银行成都光华支行	68,000,000.00	2020/1/2	保证
中国外贸金融租赁	60,000,000.00	2021/11/15	保证+质押
利程融资租赁（上海）	50,000,000.00	2022/11/10	保证+质押
厦门国际银行厦门分行	47,500,000.00	2020/9/13	保证
中航信托	45,000,000.00	2032/8/13	保证
远东国际租赁	35,000,000.00	2021/12/25	保证
	9,000,000.00	2021/12/25	保证
成都农商行	44,000,000.00	2020/7/6	保证+质押
南山融资租赁（天津）	39,580,574.11	2020/8/20	保证+质押
中国农发行成都市新都区支行	59,406,400.00	2019/12/31	信用

	15,000,000.00	2020/12/31	信用
合计	34,802,090,095.43		

融资类型简表：

融资类型	融资方式	金额	占比
债券		1,755,509,869.37	5.04%
	中期票据	988,398,373.87	2.84%
	企业债	361,910,552.08	1.04%
	短期融资券	405,200,943.42	1.16%
银行借款		16,726,427,396.02	48.06%
信托借款		11,112,406,557.24	31.93%
融资租赁		4,370,946,272.80	12.56%
私募债		836,800,000.00	2.40%
合计		34,802,090,095.43	100.00%

截至 2018 年年末，香投集团融资余额 348.02 亿元，其中银行借款 167.26 亿元，占比 48.06%；直接融资 17.56 亿元，占比 5.04%；信托借款 111.12 亿元，占比 31.93%，其中光大信托、平安信托及四川信托融资分别为 11 亿元、10 亿元和 10 亿元；融资租赁借款 43.71 亿元，占比 12.56%，另有私募债 8.37 亿元，占比 2.40%。由此可见香投集团融资以银行、信托为主，另有发行债券及融资租赁和私募债等借款为辅，融资渠道较多，方式多元。

2020 年-2021 年及以后到期债务余额

单位：亿元

时间	2019 年	2020 年	2021 年	2021 年及以后
偿还金额	51.98	92.46	57.34	146.25
比例	14.94%	26.57%	16.48%	42.02%

从还款时间来看，香投集团以中长期融资为主，2019 年公司偿债金额为 51.98 亿元，于信托计划到期时需还款 57.34 亿元，另有占比融资金额 42.02% 的借款共计 146.25 亿元均在 2021 年及以后年度到期偿还，由此可见公司的债务期限结构较为良好，短期债务风险可控。

企业未来融资计划：

编号	融资方式	金额（亿元）	资金到位时间
1	中期票据	30.00	本年预计发行，由华夏银行承销
2	中期票据	10.00	已通过交易商协会审批通过，由华

			夏银行和光大证券承销
	合计	40.00	

根据企业的未来融资计划，香投集团预计将发行 30 亿元的中期票据，预计由华夏银行进行承销；子公司新城香城预计将发行 10 亿元中期票据，目前该发行计划已通过中国银行间交易商协会审批通过，确定由华夏银行和光大证券进行联合承销。

(2) 截至 2019 年 3 月末，香投集团对外担保明细如下：

担保对象	金融机构	起止日期	担保金额（万元）
成都市新都区兴城建设投资有限公司	厦门国际信托	2016.6.30-2019.6.30	35,000.00
	天津银行	2016.12.12-2019.12.09	50,000.00
	农商银行	2017.1.10-2027.1.09	80,000.00
		2017.9.28-2020.9.27	77,000.00
		2017.9.28-2020.9.27	76,000.00
	长安信托	2017.12.8-2019.12.8	30,000.00
	XX 信托	2017.12.29-2022.12.10	50,000.00
厦门国际信托	2018.04.11-2020.09.07	50,000.00	
成都市新都区兴水投资有限责任公司	南山租赁	2016.11.25-2021.11.15	11,324.59
	农商银行	2017.1.11-2027.1.10	25,000.00
	广州越秀租赁	2017.06.30-2022.07.15	15,000.00
	中国外贸金租	2016.12.01-2021.11.15	10,000.00
	兴业信托	2018.03.12-2020.03.12	10,000.00
成都家具产业园建设投资有限公司	工商银行	2016.4.7-2026.4.6	60,000.00
	工商银行	2017.7.21-2032.7.14	25,000.00
	富邦华一	2017.8.9-2019.8.9	9,000.00
	工商银行	2017.1.6-2031.12.30	42,000.00
成都市新都区神龙投资有限公司	农商银行	2016.3.24-2026.3.23	45,000.00
		2016.3.24-2026.3.23	40,000.00
		2016.3.24-2026.3.23	39,000.00
	富邦华一	2017.10.20-2019.10.19	9,000.00
成都盛丰邦瑞投资有限公司	成都银行	2018.03.30-2021.03.19	24,000.00
	村镇银行	2017.06.30-2019.06.29	2,500.00
成都市新都区新繁镇锦水新居工程投资有限公司	农商银行	2017.8.11-2027.8.10	30,000.00
成都市新都兴工建设投资有限公司	农商银行	2017.6.15-2027.6.14	20,000.00
	农商银行	2017.10.27-2020.10.26	55,000.00
成都市新都区蓉桂运业有限公司	村镇银行	2017.06.30-2019.06.29	3,000.00
成都市新都区蓉桂公共交通有限公司	广州越秀租赁	2018.12.04-2023.12.04	10,000.00

	洛银金租	2019.01.04-2023.01.04	5,000.00
成都兴龙源投资有限公司	村镇银行	2017.06.30-2019.06.29	3,000.00
成都市新都区自来水公司	江苏租赁公司	2015.02.04-2019.11.04	6,475.01
		2015.7.21-2020.4.23	6,420.01
成都香城投资集团有限公司	五矿信托	2018.12.17-2020.12.16	80,000.00
合计			1,033,719.61

截至 2019 年 3 月末,公司对外担保余额 103.37 亿元,对外担保额度较大的是,成都市新都香城建设投资有限公司、成都市新都区蓉桂运业有限公司、成都市新都区兴城建设投资有限公司均为当地的 100%国企,无民营企业,担保对象都为当地政府类单位,风险可控。

(八) 征信查询情况

根据查询人行征信系统,截止 2019 年 8 月 15 日,未结清信贷信息中,香投集团无不良贷款和关注类贷款记录。

(九) 诉讼情况

网址见: <http://zhixing.court.gov.cn/search/>

无被执行情况。

中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 成都香城投资集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: FBVF

验证错误! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 成都香城投资集团有限公司 相关的结果。

六、标的债权介绍

(一) 债务人介绍

借款人名称	成都市新都区兴城建设投资有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	成都市新都区新都街道香城南路 180 号
法定代表人	郭山鑫
注册/实收资本	10000 万元人民币
成立时间	2007 年 07 月 27 日
营业期限	2007 年 07 月 27 日至无限期
经营范围	项目投资、投资管理及投资咨询(不含金融、证券、期货);统建房、廉租住房、经济适用房、限价商品房和商品房的开发建设;土地整理;城市配套基础设施、公共设施、环境整治的投资、建设和管理;其他无需许可或审批的合法项目。
统一社会信用代码	91510114663049550C

成都市新都区兴城建设投资有限公司是担保人成都香城投资集团有限公司全资子公司，成都市新都区国有资产管理办公室是其实际控制人，主要从事统建房、廉租住房、经济适用房、限价商品房和商品房的开发建设等。

(二) 标的明细

本次交易转让标的为交易对手对成都市新都区兴城建设投资有限公司 7 亿应收债权，资金用于补充营运资金。

债权人	债务人	金额	日期
成都香城城市发展有限公司	成都市新都区兴城建设投资有限公司	150,000,000.00	2019.2.15

XX 信托•XX63 号集合资金信托计划
尽职调查报告

成都香城城市发展有限公司	成都市新都区兴城建设投资有限公司	150,000,000.00	2019.2.15
成都香城城市发展有限公司	成都市新都区兴城建设投资有限公司	100,000,000.00	2019.6.27
成都香城城市发展有限公司	成都市新都区兴城建设投资有限公司	100,000,000.00	2018.7.25
成都香城城市发展有限公司	成都市新都区兴城建设投资有限公司	100,000,000.00	2018.7.26
成都香城城市发展有限公司	成都市新都区兴城建设投资有限公司	100,000,000.00	2018.8.27
合计:		700,000,000.00	

(三) 专项审计

相关借款双方将签署相关协议，且期限与信托端匹配，并经会计师事务所进行专项审计，确保真实、合法、有效。

七、资金用途

本次信托计划所募集资金用于补充融资人的运营资金。根据融资人 2017 年及 2018 年财务数据，对融资人的现金缺口测算如下：

请填写绿色区域，其他区域根据公式自动生成(单位：亿元)										
销售收入	本年度	11.95	上年度	8.01			实际增长率	0.49	预期增长率	0.10
销售成本	本年度	10.65					销售利润率	0.11		
+应收账款	本年度余额	18.30	上年度余额	12.30	平均余额	15.30	周转次数	0.78	周转天数	460.92
+存货	本年度余额	10.62	上年度余额	8.60	平均余额	9.61	周转次数	1.11	周转天数	324.85
+预付账款	本年度余额	0.35	上年度余额	0.33	平均余额	0.34	周转次数	31.32	周转天数	11.49
-预收账款	本年度余额	0.01	上年度余额	0.01	平均余额	0.01	周转次数	1195.00	周转天数	0.30
-应付账款	本年度余额	0.06	上年度余额	0.98	平均余额	0.52	周转次数	20.48	周转天数	17.58
									营运资金 周转次数	0.46
	借款人 自有资金	1.72	现有流动 资金贷款		其他渠道 提供的营运资金	0.00	借款人营运资金量 (按实际增长率计算)	34.40	借款人营运资金量 (按预期增长率计算)	25.36
							新增流动资金贷款额度 (按实际增长率计算)	32.68	新增流动资金贷款额度 (按预期增长率计算)	23.64

根据流贷资金测算，融资人流动资金贷款缺口大于信托规模 4 亿元；融资人向我司申请融资 4 亿元符合流贷测算要求。

八、还款来源

(一) 第一还款来源——融资人可支配收入

成都香城城市发展有限公司是成都香城投资集团有限公司子公司，作为成都市新都区保障房及基础设施建设主体之一，同时也是成都家具产业园唯一的基础设施建设主体，在资本金注入、股权及资产划转、财政补贴等方面持续获得地方政府和股东的有力支持。

截至 2019 年 6 月，公司资产总额为 174.50 亿元，净资产 74.85 亿元，资产负债率为 57.11%；2018 年营业收入为 11.95 亿元，营业利润 1.23 亿元，**2019 年 9 月经联合资信评级为 AA 评级。**

(二) 第二还款来源——担保人可支配收入

成都香城投资集团有限公司是由成都市新都区国有资产管理办公室控股，主要围绕新都区委、区政府对集团公司提出的“资源统筹、自主经营、协调发展、做强做优”总体目标，践行“融资平台、产业龙头、建设先锋、民生抓手”四大职能，开展资本运作、对外投资、项目招标、项目投资咨询，区内土地整理与开发，市政基础设施与环境治理的投融资、建设和管理，房地产开发与销售、物业管理，教育、文化、医疗、体育等项目投资，城市公交客运、客运站经营管理、人力资源等业务。**香投集团被确立为新都区最大的政府平台公司**，区内原有主要的政府平台公司通过股权划转等方式成为担保方的子公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，香投集团经审计的合并资产总规模为 673.13 亿元，所有者权益 264.85 亿元，资产负债率 60.65%。2018 年实现营业收入 62.83 亿元，净利润 1.96 亿元。

九、项目贷后管理及风险处置预案

（一）信托资金使用管理

我部将对成都香城城市发展有限公司的信托资金使用情况进行跟踪管理，保证信托资金的合规使用。

（二）融资期间项目管理

我部将按照公司业务指引，并结合项目实际情况，对项目进行管理。

1、本信托计划存续期内，我部会及时了解国家相关经济政策及市场变化，关注政策及市场波动对企业经营的影响程度，及时采取相应的防范措施。

2、我部信托经理将至少每半年到香城发展和项目现场进行检查；

3、重点检查内容包括：公司经营情况、信托资金的使用情况、贷款利息的及时支付情况、还款资金落实情况等；

4、建立风险早期预警制度，如发生信贷违约、未能按时支付贷款利息、还款资金来源落实不到位等情况时，我部将立即上报公司。当风险危及信托资金安全时，我部将要求成都香城城市发展有限公司立即提前归还我司贷款本息。

（三）还款资金来源监控管理

贷款到期前 3 个月，我部将及时联系，要求该公司制定合理可行的还款计划，就到期的信托贷款本息合理安排资金，确保信托资金的兑付安全。

（四）风险处置预案

风险突发事件发生后，在 1 个工作日内，部门总经理对突发事件状况和程度进行初步评估、判断，并立即向公司领导、风险控制部报告。

如出现信托融资人自身财务状况恶化、无力履约的极端情况发生时，我部将及时向担保人成都香城投资集团有限公司提示并要求其履行担保义务，同时向债务人成都市新都区兴城建设投资有限公司提示并要求其冻结对融资人的应付账款。

若信托计划到期时，出现不可抗力以及其它不可预知的意外事件，造成不能按期获得投资收益，我部作为受托人的具体业务经办部门将按照公司的要求，根据信托计划中的有关条款，选择将信托延期或者其他方式进行处置。

十、风险揭示及防范对策

(一) 风险揭示与风险防范

1、政策风险

国家产业政策、货币信贷政策、财政税收政策、环保政策等对香城发展、香投集团、债务人的经营、发展的影响。

2、企业市场风险

香城发展、香投集团、债务人主要业务为土地整理、基础设施建设等，所处行业容易受到政策调控、市场价格波动、市场供需失衡等因素影响，将给香城发展、香投集团、债务人未来营业收入带来风险。

3、企业经营风险

香城发展、香投集团、债务人因经营管理混乱、过度扩张增加负债、营业成本高居不下等因素造成财务状况恶化，或因发生重大安全生产事故、重大环保事件、重大诉讼案件、重大资产损失、重大建设项目停工、重大经营性亏损、重大资金财务危机，导致经营不能正常进行、财务状况恶化，从而可能造成信托财产损失。

4、管理风险

在信托管理过程中，受托人可能因获取信息不全、信息不对称等因素，尤其是受托人在成都当地没有分支机构，导致信息获取较慢，发生重大危机时反应不够敏捷等，未能及时发现香城发展、香投集团的生产、经营风险、市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

5、流动性风险

本信托担保措施是保证担保，香城发展如没有按期支付债务清偿价款，则需要香投集团代偿或通过诉讼等方式进行债务追偿，债务追偿的时间可能较长；信托产品缺乏完善的市场流通机制，投资者持有的信托产品不能及时有效地转让、流通。上述情况可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

6、信用风险

信托期间可能存在香城发展不可抗力或拒绝履行还款义务，或香城发展拒绝履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

7、其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致香城发展、香投集团、债务人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备失灵、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、质量安全事故、旅游区的消防安全、重大火灾等事故等。

（二）风险防范措施

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人将关注香城发展、香投集团、债务人经营管理情况以及市场变化情况，尤其注意关注成香城发展、香投集团、债务人的现金流是否紧张，在发生市场竞争加剧、供求关系急剧变化等重大不利于信托运行的风险时，受托人有权要求香城发展提前履行债务清偿义务或要求香投集团提前履行保证义务，同时将及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求信托经理将严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，以尽量降低信托的管理风险。

4、项目经理积极与当地金融机构建立联系，形成良好的信息互通，及时了解香城发展、香投集团、债务人经营情况，尽力避免因信息不畅导致在发生风险时不能迅速采取行动。

5、为确保香城发展、香投集团、债务人园履行本信托合同项下的义务，受托人将根据《债权转让合同》、《保证合同》等约定追究违约方的违约责任，采取罚息、宣布提前支付债务清偿价款、调查和查封香投集团、债务人的资金账户或资产、采用法律手段追究违约责任等以减少或降低违约风险。

（三）风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求香城发展采取措施消除风险；
- 2、要求香投集团承担连带担保责任；
- 3、向资产处置机构转让债权；
- 4、查封香城发展、香投集团、债务人名下财产；
- 5、起诉香城发展、香投集团、债务人；
- 6、其他可能减少信托财产损失的措施。

上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

十一、结论及建议

（一）成都市和新都区经济发展良好，财政收入稳步增长

成都市是四川省省会，全国 15 个副省级城市之一。2018 年成都市地区生产总值规模在全国城市中位列第 8 位。

2018 年，成都市经济运行总体平稳、稳中有进。初步核算，地区生产总值完成 15342.77 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 8.0%，增速比全国高 1.4 个百分点，与全省持平。其中，第一产业实现增加值 522.59 亿元，增长 3.6%；第二产业实现增加值 6516.19 亿元，增长 7.0%；第三产业实现增加值 8303.99 亿元，增长 9.0%。三次产业结构为 3.4：42.5：54.1。

成都市新都区，地处成都北部，是成都市中心城区之一，2018 年完成地区生产总值 799.2 亿元，同比增长；一般公共预算收入 61 亿元，政府性基金预算收入完成 63.5 亿元。

整体上看，成都市及成都新都区经济总量保持稳步增长，整体经济实力较强。

（二）借款人偿债能力较强

成都香城城市发展有限公司是香投资集团的子公司，作为成都市新都区保障房及基础设施建设主体之一，同时也是成都家具产业园唯一的基础设施建设主体，在资本金注入、股权及资产划转、财政补贴等方面持续获得地方政府和股东的有力支持。

截至 2019 年 6 月，公司资产总额为 174.50 亿元，净资产 74.85 亿元，资产负债率为 57.11%；2018 年营业收入为 11.95 亿元，营业利润 1.23 亿元，**2019 年 9 月经联合资信评级为 AA 评级。**

（三）担保人担保能力雄厚

成都香城投资集团有限公司是由成都市新都区国有资产管理办公室控股，主要围绕新都区委、区政府对集团公司提出的“资源统筹、自主经营、协调发展、做强做优”总体目标，践行“融资平台、产业龙头、建设先锋、民生抓手”四大职能，开展资本运作、对外投资、项目招标、项目投资咨询，区内土地整理与开发，市政基础设施与环境治理的投融资、建设和管理，房地产开发与销售、物业管理，教育、文化、医疗、体育等项目投资，城市公交客运、客运站经营管理、人力资源等业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，香投集团经审计的合并资产总规模为 673.13 亿元，

所有者权益 264.85 亿元，资产负债率 60.65%。2018 年实现营业收入 62.83 亿元，净利润 1.96 亿元。

公司下辖 6 家一级子公司及 10 个镇属公司和 1 个部门委管公司的业务统筹工作，是重要的平台公司。2018 年 12 月，中共成都市新都区委和成都市新都区政府联合发文，提出《**关于支持香投集团做强做优做大的若干意见**》，初步将通过政策性支持、优质资源注入等途径持续向企业资源赋能（建立财政稳定投入机制，**将不低于全区土地出让收入的 20%、不低于一般公共预算收入增量的 20%作为注册资本稳定注入香投集团**，力争 5 年后，香投集团注册资本金达到 100 亿，实现政府配置资本资源效益最大化）。香投集团最新主体评级结果为 AA+。

担保人香投集团得益于地方政府的大力支持，担保能力很强。

综上，我认为该项目风险可控，建议操作本项目。

2019 年 10 月