成都九联投资集团有限公司
2022年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券募集说明书摘要

发　行　人：成都九联投资集团有限公司
主承销商：方正证券承销保荐有限责任公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于http://www.chinabond.com.cn网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

第一条　发行条款

一、债券发行依据

2020年6月9日，发行人召开董事会并作出决议，同意公司申请发行本次债券。

2020年6月30日，发行人股东出具批复，同意公司申请发行本次债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2020]300号”文件注册发行。

二、本期债券交易结构

（一）本期债券发行、还款流程设计

1、本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发。本期债券的募集资金将划入发行人开立的募集资金使用专户，该账户由监管银行监管，资金划出必须依照募集说明书约定用途，即专项用于成都医学城三医融合产业园项目。

2、本期债券还本付息的首要资金来源是成都医学城三医融合产业园项目收入，主要包括cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心和地下停车位的出售和出租收入，人才公寓的出租收入及物业管理费收入。项目运营期间所有收入全部进入项目收入归集专户。进入收入归集专户后，发行人可以列支运营成本，一个计息期内所扣除的运营成本不得高于项目可研报告或第三方评估报告测算的运营成本（二者孰低），且每年列支划转次数不得超过4次。支付完毕后剩余收入应立即转入偿债资金专户，作为债券偿债准备金，支付运营成本后转入偿债资金专户的累计资金规模不得低于项目可研报告或第三方评估报告同期测算规模（两者孰高）。发行人将项目收入从归集专户向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金，偿债准备金的金额上限为本期债券待偿付本息金额之和。项目收入归集专户接收到项目所产生的收入后，发行人应在本期债券每个还本付息日（T日）前6个月的第一个工作日（若为休息日顺延至下一个工作日）和本期债券每个还本付息日（T日）前第25个工作日（即T-25日）将项目收入归集专户中的资金向偿债资金专户划转，作为债券偿债准备金。

3、成都九联投资集团有限公司是本期债券的差额补偿人。债券存续期内每期偿债资金专户内账户余额在当期还本付息日前第20个工作日（T-20）不足以支付本期债券当期本息时，差额补偿人按约定在付息日或兑付日15个工作日（T-15）前补足偿债资金专户余额与应付债券本息的差额部分。

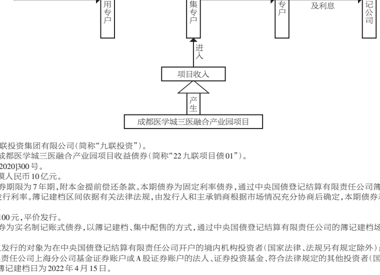
4、在债券每一年付息/兑付日前第3个工作日，发行人将付息/兑付款项划入中央国债登记公司账户。

（二）账户的设置

账户设置与账户监管请参见募集说明书第十二条“账户设置及监管”。

三、本期债券交易结构图

债券交易结构图



四、本期债券基本条款

（一）发行人/项目主体：成都九联投资集团有限公司（简称“九联投资”）。

（二）债券名称：2022年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券（简称“22九联项目债01”）。

（三）注册文件：发改企业债券[2020]300号。

（四）发行规模：本期债券总规模人民币10亿元。

（五）债券期限和利率：本期债券期限为7年期，附本金提前偿还条款。本期债券为固定利率债券，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，本期债券利率在存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

（七）发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（八）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年4月15日。

（九）发行期限：3个工作日，自发行首日起至2022年4月20日止。

（十）认购托管：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十一）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年4月18日。

（十二）起息日：自发行日第3日开始计息，本期债券存续期内每年的4月20日为该计息年度的起息日。

（十三）计息期限：本期债券的计息期限自2022年4月20日至2029年4月19日止。

（十四）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

（十五）付息日：2023年至2029年每年的4月20日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十六）兑付日：2025年至2029年每年的4月20日为该计息年度的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十七）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

（十八）承销方式：本期债券由主承销商方正证券承销保荐有限责任公司以余额包销的方式承销。

（十九）承销团成员：主承销商为方正证券承销保荐有限责任公司，分销商为东方证券承销保荐有限公司和安信证券股份有限公司。

（二十）增信安排：

1、差额补偿：本期债券设计安排成都九联投资集团有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补偿义务。经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，成都九联投资集团有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2、资产抵质押：项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

（二十一）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人（差额补偿人）的长期主体信用级别为AA+；本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

（二十二）上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（二十三）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

第二条　募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本次债券募集资金20亿元，其中本期债券募集资金10亿元，全部用于成都医学城三医融合产业园项目的建设。发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。该项目可行性研究报告的编制单位为安徽环球工程咨询有限公司，具有甲级工程咨询单位资格。上述用途符合国家产业政策，发行人已取得有关部门对募集资金投资项目的批复意见。发行人将根据投资工程项目进度情况和资金调配情况，将本期募集资金陆续投入上述项目。本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。项目投资规模及拟使用募集资金规模情况如下：

单位：万元、%

项目名称	总投资额	募集资金使用额	本次债券规模占总投资比例	本期债券规模占总投资比例
成都医学城三医融合产业园项目	299,734.00	200,000.00	66.73	33.37

二、募集资金投资项目建设的必要性及社会效益分析

（一）必要性

1、有利于加快医学城产业及生活配套，改善医学城投资环境

生物医学产业是当今世界发展最快、经济效益最显著的高新技术支柱产业之一，是全国七大战略性新兴产业之一，也是成都市五大战略性新兴产业之一。成都医学城以产业化为核心，国际化为目标，城市化为形态，着力打造国际一流的健康新城。目前，已经拥有华西医院、八一康复中心等高端医疗机构，聚集了博奥生物、新生命干细胞等前沿性医学研发及应用机构，已建成省级以上生物医药类工程技术中心3个，拥有省部级生物医药类重点实验室7个。通过自主研发、专利购买，形成了包括银杏内酯注射液、小金丸等拥有自主知识产权药品在内的产品体系。涵盖新药研发、化药生产、中药种植与生产、动物药、药品流通全产业链。项目招商建设快速推进，产业链条初步构筑，主导产业逐渐成型，品牌效应逐步呈现。

项目实施内容主要为cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心、人才公寓、附属配套设施的建设。项目重在推动生物医药、现代中药、创新化学药、医疗器械、精准医疗、健康管理服务等产业领域的发展，着力打造集研发创新、健康管理、综合配套服务于一体的三医融合产业园和以“一站式”和“管家式”的全方位服务理念，搭建技术、金融、信息、人才等产业促进平台。因此，本项目实施有助于进一步完善医学城产业及生活设施配套，改善医学城产业投资环境。

2、着力打造医学、医疗、医药“三医”产业创新、创业发展引擎，搭建产业创新平台，激发医学城创新活力

项目定位为“中国西部生物医学创新中心”，以生物技术为核心，推动生物药、现代中药、创新化学药、医疗器械、精准医疗、健康管理服务等产业领域的发展；以驱动医学、医药、医疗“三医”产业融合发展为核心目标，打造集研发创新、健康管理、综合配套服务于一体的三医融合产业园；以“一站式”和“管家式”的全方位服务理念，搭建技术、金融、信息、人才、政务等五大产业促进平台。项目结合国家创新驱动战略，立足于医学城产业发展，努力搭建产业创新平台，着力构建以重点区域、创新园区、产业基地、创新平台为支撑，加快形成层级分明、各具特色、互补衔接的区域创新发展新格局。项目建成后，有助于成都医学城打造研发创新发展引擎，搭建创新平台，完善产业生态，助力“千亿级医学城”目标的实现。

3、有助于促进温江区社会经济发展

项目建成后，随着入驻企业数量不断增加，生产和经营情况不断改善，园区产品结构度将不断提高，极大增强制造业园区的聚集效应和辐射带动功能，形成规模效益，进一步加快医学城产业和低碳经济的发展格局，并将有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会，而且能够调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局，从而带动温江区经济社会持续快速发展。

4、是大力发展产业集群，优化规划医学城功能布局的需要

项目按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合温江区经济和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强高新区企业的竞争力，优化医学城的结构布局，提升园区的承载能力。

5、是就地转移剩余劳动力、增加劳动就业的需要。

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工的下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道、解决职工的生活与再就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此，国家今年固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的较快增长，以创造更多的就业机会。本项目的建设必将带动当地房地产、建筑、建材、金融、商贸及文化教育等相关产业的发展，创造更多的就业机会。项目的建设可吸引大量劳动力回流，有效地转移农业剩余劳动力，对增加社会就业岗位做出一定的贡献。

（二）社会效益

1、推进温江区全力建设成都市健康产业高地

项目建设是产业园区基础设施工程，立足于医学城产业发展，通过搭建产业创新平台，激活“三医”创新研发平台，保障园区各项服务功能和服务机制，推动医学、医疗、医药“三医”产业创新、创业发展，能够吸引上下游企业入驻园区，延伸产业链条，促进企业形成配套发展。项目建成后，将会给许多中小企业带来新的商机，对促进企业资源共享、抱团发展、转型升级、提升企业竞争力将具有积极作用，推进温江区全力建设成都市健康产业高地。

2、促进区域经济发展

项目建成后，改善医学城投资环境，激发医学城产业创新活力，助力“千亿级医学城”目标的实现，不仅可以增加地方财政收入，而且为国家提供了可观的税收，同时通过本项目的建设，为促进“三医”产业发展、优化区域产业结构、推进区域经济协调发展等作出了积极贡献，带动了相关产业的发展和繁荣，不断提高财政收入和进出口值在全区的贡献度。对推动区域经济良好、健康发展，促进地方经济高效、快速腾飞具有重要意义。

3、优化区域经济结构和投资发展环境

项目规划实施后，可以使医学城的产业、产品结构和企业布局更趋于合理，高新区经济环境和投资环境将得到明显改善。对于吸引外资和技术、人才，扩大招商的内容、范围和增强招商引资实力都有着积极的推进作用。

4、解决劳动就业，促进社会稳定和市场繁荣

项目建成后，可为当地农村富余劳动力直接提供上万个就业机会。提高了他们的生活水平和生活质量，加快建设小康社会的步伐。扩大和增加人流、物流量，带动周边地区的产品市场和消费市场的兴旺和繁荣。

三、募集资金投资项目介绍

（一）项目名称

成都医学城三医融合产业园项目（以下简称“本项目”、“募投项目”）。

（二）项目实施主体

本次募集资金投资项目实施主体为成都九联投资集团有限公司。

（三）项目选址

本项目位于成都医学城范围内，具体位于温江区金马镇光明社区，天府街道天府家园社区、金府社区，永宁镇新庄社区、城武社区，柳城街道万盛社区。距成都市中心城区约8公里，距双流国际机场16公里，距成都火车客运站18公里，紧邻成温高速、成灌、绕城高速。本项目建设区域归属于成都海峡两岸科技产业开发园管委会管辖。

（四）项目核准情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发日期
成都市温江区国土资源局关于成都医学城三医融合产业园项目用地预审意见函	温国土资函（2018）7号	成都市温江区国土资源局	2018.1.5
成都市温江区规划管理局关于成都医学城三医融合产业园项目选址的意见	温规管函（2018）1号	成都市温江区规划管理局	2018.1.9
四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2018-510115-75-03-245844】FGQB-0035号	成都市温江区发展和改革局	2018.2.6
固定资产投资项目能耗统计表	–	成都市温江区发展和改革局	2018.2.6
成都市温江区维护稳定工作领导小组办公室关于《关于成都医学城三医融合产业园项目社会稳定风险评估报告》的审查意见	温稳办（2018）3号	成都市温江区维护稳定工作领导小组办公室	2018.2.24
成都市温江区环境保护局关于九联投资有限公司成都医学城三医融合产业园项目环境影响报告表审查批复	温环建评（2018）104号	成都市温江区环境保护局	2018.6.14

（五）建设内容

成都医学城三医融合产业园项目建设内容包括cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心、人才公寓、附属配套设施、地下室等主体建设工程，以及道路、绿化、水电等配套性工程。

成都医学城三医融合产业园项目规划总用地面积455,254.84㎡（合682.88亩），总建筑面积820,000.00㎡，包括：36栋4层cGMP标准厂房530,300.00㎡，9栋6层医疗器械标准厂房118,500.00㎡，8栋8层医药研发中心49,328.26㎡，4栋18层人才公寓67,200.00㎡，附属配套设施14,671.74㎡，包括：物管用房5,331.00㎡，污水处理站3,450.00㎡，废弃物暂存站3,945.00㎡，出地面风井及楼梯间1,275.00㎡，门卫房670.74㎡；地下室40,000.00㎡。停车位2,000个，其中：地上车位600个、地下车位1,400个。

成都医学城三医融合产业园项目计容建筑面积780,000.00㎡，建筑基底面积170,785.30㎡，建筑密度37.51%，容积率1.71，绿地率19.63%，行政办公及生活服务设施用地面积12,294.27㎡，行政办公及生活服务设施用地占比2.70%。

我国现行的GMP标准还处于初级阶段，药企生产的药品基本不能进入欧美以及日本等国家。中国药企要想让资金的产品打入国际市场，就必须从生产管理上与国际接轨，才能获得市场的认可。成都医学城三医融合产业园项目打造的cGMP标准化厂房严格参照欧美现行的cGMP标准打造，在软件与硬件上与国际接轨，其建设标准与成本均高于一般标准化厂房。

（六）项目投资规模及资金筹措

经估算，成都医学城三医融合产业园项目总投资299,734.00万元，其中：工程费用219,993.30万元，工程建设其他费用43,520.80万元（含建设用地费27,315.15万元），预备费23,619.90万元，建设期利息12,600.00万元。项目所需资金由建设单位自筹99,734.00万元，占投资总额33.27%；对外融资200,000.00万元，占投资总额66.73%。

（七）建设进度及资本金到位情况

募投项目总投资299,734.00万元，项目资金由项目业主负责落实，项目资本金99,734.00万元，占投资总额33.27%。截至2020年末，公司货币资金余额为368,038.83万元，能够保证募投项目的资金需求。项目资本金将于项目开工前全部到位。

本项目原计划从2018年6月开工至2020年5月完工，建设工期24个月。但由于项目投资计划的调整，以及项目对外融资进度的影响，项目开工时间由2018年6月推迟至2021年4月。本项目已于2021年4月1日正式开工建设。截至2021年9月末，项目已完成工程进度的24%。

（八）募投项目超概算的有关安排

在项目建设施工期间，由于存在不确定性因素，可能导致项目的总投资超过项目的相关预算安排。对于超出预算部分，公司拟通过其他业务收入补充自有资金、流动资产变现或银行项目借款的方式完成项目建设与运营。

成都市温江区国有资产监督管理局承诺：对于超出预算部分，拟通过项目实施主体成都九联投资集团有限公司以其他业务收入补充资金或申请银行借款解决，仍不足的部分将由成都市温江区国有资产监督管理局以追加资金注入的方式完成项目的建设与运营。

（九）项目工程保险和工程建设履约保险

本项目尚未为成都医学城三医融合产业园项目购买工程保险和工程建设履约保险。

本项目的项目工程保险和工程建设履约保险费用已纳入项目总投资，将在后续根据建设情况购买工程保险和工程建设履约保险。

（十）项目用地情况

成都医学城三医融合产业园项目位于成都医学城范围内，具体位于温江区金马镇光明社区，天府街道天府家园社区、金府社区，永宁镇新庄社区、城武社区，柳城街道万盛社区。成都医学城三医融合产业园工程用地面积455,254.84㎡（合682.88亩），土地类型为出让，用途为工业用地。目前上述土地手续尚在办理中，均未缴纳出让金或土地价款。未来上述土地将按照40万元/亩的价格缴纳土地出让金，共需缴纳27,315.20万元。该项目土地成本已纳入项目总投资。

（十一）经济效益分析

成都医学城三医融合产业园工程用地面积455,254.84㎡（合682.88亩），总建筑面积820,000.00㎡，包括：36栋4层cGMP标准厂房530,300.00㎡，9栋6层医疗器械标准厂房118,500.00㎡，8栋8层医药研发中心49,328.26㎡，4栋18层人才公寓67,200.00㎡，附属配套设施14,671.74㎡，包括：物管用房5,331.00㎡，污水处理站3,450.00㎡，废弃物暂存站3,945.00㎡，出地面风井及楼梯间1,275.00㎡，门卫房670.74㎡；地下室40,000.00㎡。停车位2,000个，其中：地上车位600个、地下车位1,400个。项目收益主要来自于cGMP标准厂房、医疗器械标准厂房、医药研发中心和地下停车位的出售和出租收入，人才公寓的出租收入及物业管理费收入。

本项目对外融资200,000.00万元，按照年利率7.00%计算，偿还期为7年，从第3至第7年各年还本比例均为20.00%。还款资金来源为息税前利润、折旧和摊销、销售成本结转。还款期内净收入326,403.79万元，足以偿还融资本息254,600.00万元。计算期内，平均偿债备付率为1.28，符合国家相关规定。

通过项目的财务分析计算表明，本项目全部投资所得税后财务内部收益率为8.49%，高于设定的基准收益率8.00%；所得税后财务净现值（Ic=8.00%）5,925.84万元，大于0；静态投资回收期为6.70年（含建设期），项目的财务收益较好，从财务上是可行的。

综上所述，本项目的财务效益较好，具有一定的抗风险能力，从财务、经济角度来看本项目是可行的。本项目具有良好的经济效益，能够为本期债券的偿付提供根本保障。

（十二）项目收益权的排他性

项目实施主体合法享有项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券账户及资金监管协议》要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。

（十三）资产抵质押

项目实施主体将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。资产或收益权抵质押为本期债券本息的偿付来源提供了权利保障。

（十四）建设期利息的承担

成都医学城三医融合产业园工程建设期为2021年4月开工至2023年3月完工。在项目建设期内发行2022年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券所产生的利息，由发行人自有资金承担。

四、募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（一）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金管理制度

发行人将根据募集说明书披露用途使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人制定了完善的资金管理制度。为确保募集资金的专款使用，发行人与哈尔滨银行股份有限公司成都温江支行及方正证券承销保荐有限责任公司签署了《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券账户及资金监管协议》，并在监管银行开立募集资金使用专项账户。该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不用作其他用途。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募资用途使用募集资金。若发行人未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行应该拒绝发行人的提款要求。

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用有关规定以及公司对募集资金使用管理的有关规定，对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录。

在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券资金。另外，发行人将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，用于募投项目，确保资金使用符合公司、出资人和投资人的利益。

第三条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：成都九联投资集团有限公司
住所：成都市温江区芙蓉大道二段733号3栋1层1号
法定代表人：宋勇钢
注册资本/实缴资本：40,000.00万元
企业类型：有限责任公司（国有独资）
成立日期：2012年5月31日
统一社会信用代码：91510115597267911A
电话：028-82633823
传真：028-82633821
邮政编码：611130

经营范围：文化旅游产业的投资及管理；文化旅游基础设施建设；招商引资服务；文化创意项目开发；文化成果交流、技术推广；工艺品设计、销售；文化产业项目投资及管理；企业营销策划；会议及展览服务；设计、制作、发布、代理国内户外广告业务（气球广告除外）；物业管理；房屋租赁；酒店、餐饮管理服务；园林绿化工程施工；土地整理；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人是由成都市温江区国有资产监督管理局控股的国有企业，成立于2012年5月31日，作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，主要负责温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设。发行人经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，是政府指定授权从事市政基础设施、成都医学城等重点项目建设的重要载体。

截至2020年12月31日，发行人资产合计6,434,750.09万元，负债合计3,300,123.76万元，所有者权益合计3,134,626.33万元。2020年发行人实现营业收入206,502.52万元，实现利润总额58,727.28万元，净利润44,420.25万元，2018-2020年发行人平均净利润为42,702.65万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

2012年5月，根据成都市温江区国有资产监督办公室《关于对成都金鱼凫文化旅游投资有限公司的投资决议》（温国资办发（2012）46号），由温江区国有资产监督管理办公室出资设立成都金鱼凫文化旅游投资有限公司（发行人更名前公司名称）。发行人设立时注册资本为2,000.00万元，本次出资经成都川江会计师事务所《验资报告》（成川会验[2012]09号）审验。公司取得了成都市温江区工商行政管理局核发的510123000061170号企业法人营业执照。

（二）发行人股权及注册资本变更情况

1、2013年10月，首次增资

2013年9月6日，根据温江区国资金融办出具的《成都市温江区国资金融工作办公室关于货币资金注资的通知》（温国资金办发（2013）97号），温江区国资金融办拟对金鱼凫投资增资4,200万元，其中首期2,000万元于2013年9月30日前注入，第二期2,200万元于2013年11月30日前注入。根据川江会计师事务出具的《验资报告》（成川会验（2013）14号），经其审验，截至2013年9月27日，金鱼凫投资注册资本为6,200万元人民币，实收资本4,000万元人民币。2013年10月8日金鱼凫投资办理了工商变更登记。

2、2014年3月，实收资本变更及第二次增资

2014年3月5日，温江区国资金融办作出股东决定，同意发行人将注册资本从6,200万元增至20,000万元并修改公司章程。增资人民币13,800万元由温江区国资金融办于2013年12月25日以货币方式增资人民币1,800万元，于2014年1月17日以土地使用权作价方式增资12,000万元。

根据承信会计师事务所出具的《验资报告》（川承信验字[2013]第2049号），经其审验，截至2013年12月25日，发行人已收到股东温江区国资金融办缴纳的出资金额合计人民币4,000万元，其中人民币2,200万元为发行人第一次增资实缴资金，人民币1,800万元为本期新增注册资本实缴资金。

2014年1月17日，根据川地地产评估出具的编号为“（四川）川地（2014）（估）字第03号”的《土地估价报告》，以2014年1月14日为基准日，土地使用证编号为“温国用（2013）第032号”土地评估总价为13,881.35万元人民币。2014年1月17日，川地地产评估出具的编号为“（四川）川地（2014）（估）字第04号”的《土地估价报告》，以2014年1月14日为基准日，土地使用证编号为“温国用（2013）第033号”土地的评估总价为4,916.35万元人民币。

2014年2月25日，根据承信会计师事务所出具的《验资报告》（川承信验字[2014]第3007号），编号为“温国用（2013）第032号”土地使用权评估价值人民币13,881.35万元，作价人民币8,000万元；编号为温国用（2013）第033号土地使用权评估价值人民币4,916.35万元，作价人民币4,000万元。截至2014年1月17日止，变更后注册资本和实收资本皆为人民币20,000万元。

2014年3月10日发行人办理了工商变更登记。

3、2016年3月，第三次增资

2016年3月，根据温江区委办公室向温江区国资金融办出具的《中共成都市温江区委常委会议决定事项通知》（13-106-7）、温江区国资金融办股东决定，同意发行人注册资本由20,000万元增至30,000万元，并修改了公司章程。增加的10,000万元以现金方式缴足，出资时间为2016年3月31日前。2016年3月10日，发行人办理了变更登记。2016年4月7日，根据川江会计师事务所出具的《验资报告》（成川会验（2016）02号），经其审验，截至2016年3月10日，发行人已收到温江区国资金融办缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币10,000万元。

4、2018年9月，第四次增资

2018年9月28日，温江区国资金融办作出股东决定，同意发行人注册资本由30,000万元增至40,000万元，并相应修改公司章程，增加的10,000万元由其于2018年10月11日以货币方式出资。2019年4月25日，温江区市场监督管理局向发行人核发了《企业法人营业执照》。

5、发行人名称变更

2019年11月28日，温江区国资金融办作出决定，同意发行人名称变更为“成都九联投资集团有限公司”，并修改公司章程。2019年12月6日，温江区市监局向发行人核发了新的《营业执照》。

6、股东名称变更

根据股东决定，发行人股东名称由原来的成都市温江区国资金融工作办公室变更为成都市温江区国有资产监督管理局。上述事项于2020年6月28日完成工商变更登记。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本40,000.00万元，实收资本40,000.00万元，具体股权结构如下：

单位：万元

出资人	注册资本		实收资本	
	金额	比例	金额	比例
成都市温江区国有资产监督管理局	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%
合计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

三、报告期内重大资产重组情况

根据成都市温江区国有资产管理局2019年12月11日出具的《关于成都海科投资有限公司股权划转的通知》，将温江区国资金融办公室持有的成都海科投资有限责任公司100%股权划转至发行人。上述划转已完成工商变更。

根据成都市温江区国有资产管理局2019年12月24日出具的《划转通知》，将成都市温江区国有资产管理局持有的成都市温江区宏信资产投资有限公司100%股权划转至发行人。上述划转已完成工商变更。

根据成都市温江区国有资产管理局2019年12月31日出具的《关于成都西行起点旅游资源开发有限公司股权划转通知》，将成都科睿城市投资有限公司持有的成都西行起点旅游资源开发有限公司100%股权划转至发行人。上述划转已完成工商变更。

根据成都市温江区国有资产管理局2019年12月31日出具的《关于成都光华资产管理有限公司股权划转通知》，将成都智慧城市交通建设投资有限公司持有的成都光华资产管理有限公司100%股权划转至发行人。上述划转已完成工商变更。

本次划转基准日为2019年12月31日，本次划转涉及主体截至2019年度/末主要财务数据如下：

单位：万元、%

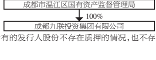
公司名称	资产总额		净资产		营业收入	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
成都九联投资集团有限公司	6,050,920.04	100.00	3,103,823.76	100.00	271,739.26	100.00
成都海科投资有限责任公司	2,702,846.41	44.67	1,442,134.61	46.46	107,082.47	39.41
成都光华资产管理有限公司	1,430,092.46	23.63	867,911.27	27.96	54,478.27	20.05
成都市温江区宏信资产投资有限公司	701,208.04	11.59	411,683.38	13.26	–	–
成都西行起点旅游资源开发有限公司	258,220.37	4.27	31,667.78	1.02	–	–

根据证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》，上述资产划转涉及重大资产重组。

四、发行人股东及实际控制人情况

截至募集说明书签署日，成都市温江区国有资产监督管理局持有发行人100.00%的股份，为发行人唯一股东。

发行人股权结构图如下：



截至募集说明书签署日，成都市温江区国有资产监督管理局持有的发行人股份不存在质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是按照《公司法》和其它有关法律的规定，投资组建的国有独资有限责任公司。依据《成都九联投资集团有限公司章程》，公司实行董事会领导下的总经理负责制，章程明确了股东、董事会、监事会和总经理的职责，为公司规范运营提供了保障。公司治理结构简介如下：

1、出资人

公司不设股东会，由成都市温江区国有资产监督管理局作为出资人履行对公司监督管理职责，行使如下权利及义务：

（1）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；
（2）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；
（3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；
（4）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；
（5）法律、法规规定的其他权利；
（6）保证认缴的国有资本金按期足额到位，公司登记成立后未经法定程序不得抽回出资，不直接支配公司法人财产和不干预资产经营活动；
（7）法律、法规规定的其他义务。

2、董事会

公司董事会是公司经营管理的最高决策机构，其成员由出资人委派或更换，董事会成员中应当有公司职工代表，其成员由职工代表大会选举产生。董事会每届任期三年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。

公司董事会由7人组成，设董事长一人。董事长由成都市温江区国有资产监督管理局委派或更换；经出资人批准和同意，董事可以兼任总经理。董事会实行集体决策制度。董事会作出决议，必须经应出席董事的过半数通过。

董事会对股东负责，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）决定公司经营计划和投资方案；
（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
（4）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的方案，以及发行公司债券的方案；
（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
（7）制定《公司章程》修正案；
（8）批准公司员工报酬方案；
（9）决定公司内部管理机构的设置；
（10）制定公司的基本管理制度；
（11）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
（12）决定公司重大借贷、融资、担保等事项；
（13）《公司法》及法律、法规规定的其他权利。

公司董事会根据出资人的授权，可以决定公司上述重大事项，但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券必须由出资人决定；其中，重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，应由出资人审核后，报本级人民政府批准。

3、监事会

公司设有监事会，监事会由5人组成，设监事会主席1名。监事、监事会主席由成都市温江区国有资产监督管理局委派、指定或者更换。监事中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。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。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司的财务；
（2）对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
（3）当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；
（4）向出资人作监事会工作报告；
（5）提议召开临时董事会。

4、总经理

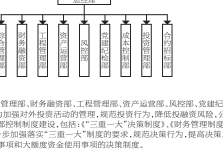
公司实行董事会领导下的总经理负责制，统一负责公司的日常经营和管理。公司设总经理、副总经理若干名，任期三年。总经理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招聘。

总经理行使下列职权：

（1）组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况向董事会作出报告；
（2）主持公司的生产经营管理工作；
（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
（4）负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；
（5）拟定公司内部管理机构设置方案；
（6）拟定公司的基本管理制度；
（7）董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议；
（8）保证董事会决议的贯彻实施，负责公司资产的完整和增值；
（9）保证公司经营目标任务的完成，维护出资人的权益；
（10）公司规定的其他义务。

（二）发行人组织结构

截至募集说明书签署日，发行人的组织结构图如下：



各主要职能部门主要职责详见募集说明书。

（三）发行人内部管理制度

公司根据自身定位、业务特点及业务需要设置了综合管理部、财务融资部、工程管理部、资产运营部、风控部、党建纪检部、成本控制部、投资管理部、合约招标部等九个职能部门。各部门间相互配合，负责公司各项业务的运营。为加强对外投资活动的管理，规范投资行为，降低投融资风险，公司将不断完善各项规章制度，按照《企业内部控制基本规范》等规定，全面推进以防范和控制风险为核心的内部控制制度建设，包括：《“三重一大”决策制度》、《财务管理制度》、《工程管理制度》等制度。

在决策制度方面，为贯彻中央和省市区纪委关于进一步加强落实“三重一大”制度的要求，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，发行人制定了《“三重一大”决策制度》，规定了在重大事项、重要人事任免、重大项目安排事项和大额度资金使用事项的决策制度。

在会计核算和财务管理方面，发行人参照《企业会计准则》的要求，制定了较完整的《财务管理制度》。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

在工程管理方面，为使建设工程过程程序合法、组织有序、责任明晰、科学管理，公司制定了《工程管理制度》，规定了公司的项目计划、建设技术、投资控制、工程进度、工程质量等相关的管理制度。

（四）发行人独立运营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

发行人独立从事业务经营，业务结构完整，不依赖于股东。

2、资产独立情况

发行人资产完整，与股东产权关系明确，资产界定清晰，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情形。

3、人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定进行，履行了合法的程序。

4、机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在股东直接干预发行人经营活动的情况。

5、财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

六、发行人子公司情况

（一）控股子公司

截至募集说明书签署日，发行人纳入合并范围的一级子公司共6家，基本情况见下表：

单位：万元、%

序号	公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	成都海科资产管理有限公司	200.00	100.00	100.00
2	成都海科投资有限责任公司	198,703.70	100.00	100.00
3	成都市温江区宏信资产投资有限公司	1,350.00	100.00	100.00
4	成都光华兴教实业有限公司	10,000.00	100.00	100.00
5	成都光华资产管理有限公司	49,233.19	100.00	100.00
6	成都九联科海健康科技有限公司	10,000.00	100.00	100.00

1、成都海科资产管理有限公司

成都海科资产管理公司成立于2009年2月16日，注册资本200.00万元。海科资产管理公司经营范围为：资产管理；房屋销售；房屋租赁（非住宅房屋租赁）；房屋中介；住房租赁经营；国内户外广告设计、制作、发布、代理（气球广告和固定形式印刷品广告除外）；房地产营销策划、项目营销策划、企业营销策划；城市规划设计、咨询；商务信息咨询服务；技术咨询服务；企业管理咨询服务；园林绿化、景观工程设计、施工；销售：汽车零配件、管道、建材、苗木。（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）及其他无需许可或审批的合法项目。

截至2020年12月31日，成都海科资产管理公司资产总额为109,301.81万元，负债总额为77,766.46万元，所有者权益为31,535.35万元，2020年度实现营业收入117.19万元，净利润-137.20万元。海科资产管理未开始正式运营，目前收入来源于房屋租金收入，由于管理成本较高，使得经营结果呈现亏损。

2、成都海科投资有限责任公司

成都海科投资有限责任公司成立于2000年5月12日，注册资本198,703.70万元。海科投资经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）。许可项目：房地产开发经营（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）。

截至2020年12月31日，成都海科投资有限责任公司资产总额为2,815,927.28万元，负债总额为1,350,891.56万元，所有者权益为1,465,035.71万元，2020年度实现营业收入56,414.05万元，净利润21,376.76万元。

3、成都市温江区宏信资产投资有限公司

成都市温江区宏信资产投资有限公司成立于1992年5月25日，注册资本1,350.00万元。宏信资产经营范围为：资产投资；资产管理；招商引资；基础设施建设；土地开发；土地整理；物业管理；停车场服务；设计、制作、发布、代理国内广告业务（不含汽球广告和固定形式印刷品广告）；汽车租赁。（以上项目国家法律法规、国务院决定禁止和限制的除外）。

截至2020年12月31日，成都市温江区宏信资产投资有限公司资产总额为787,724.62万元，负债总额为372,835.15万元，所有者权益为414,889.46万元，2020年度实现营业收入410.08万元，净利润为1,427.38万元。

4、成都光华兴教实业有限公司

成都光华兴教实业有限公司成立于2016年4月18日，注册资本10,000.00万元。光华兴教公司经营范围为：教育项目建设管理；房屋建筑工程；文化教育咨询服务（不得从事教育培训活动）；企业营销策划、企业管理咨询；计算机软硬件及网络的开发、销售及技术咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）其他无需许可或申报的合法项目。

截至2020年12月31日，成都光华兴教实业有限公司资产总额为82,707.19万元，负债总额为43,818.66万元，所有者权益为38,888.53万元，2020年度营业收入为62.04万元，净利润为2,570.20万元。

5、成都光华资产管理有限公司

成都光华资产管理有限公司成立于2007年12月28日，注册资本49,233.19万元。光华资管经营范围为：资产管理；基础设施建设；对外投资；土地开发；土地整理；项目管理咨询；工程设计；房地产开发；物业管理；设计、制作、发布、代理国内户外广告业务（不含汽球广告和固定形式印刷品广告）；货物进出口、技术进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都光华资产管理有限公司资产总额为1,475,014.02万元，负债总额为602,480.26万元，所有者权益为872,533.75万元，2020年度营业收入为29,665.67万元，净利润为4,766.58万元。

6、成都九联科海健康科技有限公司

成都九联科海健康科技有限公司成立于2012年5月28日，注册资本10,000.00万元，经营范围为：医药、医学、医疗技术的研发及技术推广；生产、销售：药品、医疗器械；健康咨询服务；高新技术服务；科技园区建设；自有房屋租赁；住房租赁经营；企业管理咨询；项目策划；货物进出口及技术进出口；健康类软件开发；房地产开发、经营；物业管理；酒店管理；餐饮管理服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都九联科海健康科技有限公司资产总额为711,172.07万元，负债总额为609,140.18万元，所有者权益102,031.89万元；2020年营业收入为1,409.98万元，净利润为-3,483.89万元。该公司2020年度亏损的主要原因为营业成本及三费较高所致。

（二）发行人合营或联营企业情况

截至募集说明书出具之日，发行人共有14家合营或联营企业，具体如下所示：

序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接
1	成都江安置业有限公司	成都市	成都市	商务服务业	40.00	–
2	成都国色天乡旅游投资有限公司	成都市	成都市	房地产业	49.00	–
3	四川金禾盛投资有限公司	成都市	成都市	商务服务业	36.25	–
4	成都康德弘翼医学临床研究有限公司	成都市	成都市	研究和实验发展	35.00	–
5	成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司	成都市	成都市	教育	42.00	–
6	成都红联置业有限责任公司	成都市	成都市	房地产业	38.27	–
7	成都中教金鱼凫实业有限公司	成都市	成都市	建筑装饰、装修和其他建筑业	25.60	–
8	成都鱼凫产城实业有限公司	成都市	成都市	批发业	40.00	–
9	成都蓉台国际企业有限公司	成都市	成都市	商务服务业	22.50	–
10	四川华电特种变压器有限责任公司	成都市	成都市	专用设备制造业	30.00	–
11	成都康城置业发展有限公司	成都市	成都市	房地产业	40.00	–
12	成都合裕工程管理有限公司	成都市	成都市	专业技术服务业	20.00	–
13	成都景泽生物制药有限公司	成都市	成都市	研究和试验发展	20.10	–
14	成都星河九联公园城市建设有限公司	成都市	成都市	土地管理业	35.00	–

注1：2020年3月13日将成都鱼凫产城实业有限公司划转给成都市温江区宏信资产投资有限公司。

1、成都江安置业有限公司

成都江安置业有限公司成立于2009年5月25日，注册资本1,000.00万元。成都江安置业有限公司经营范围为：投资与资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；招商引资；基础设施建设；酒店管理；房地产开发；旅游产业项目开发；农业产业化项目开发；社会经济信息调查与咨询；企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都江安置业有限公司资产总额为1,203.10万元，负债总额为214.76万元，所有者权益为988.34万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-9.47万元。

2、成都国色天乡旅游投资有限公司

成都国色天乡旅游投资有限公司成立于2007年8月20日，注册资本36,992.00万元。成都国色天乡旅游投资有限公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营；技术进出口；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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；城市公园管理；园区管理服务；游览景区管理；社会经济咨询服务；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工；酒店管理；物业管理；非居住房地产租赁；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营（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）。

截至2020年12月31日，成都国色天乡旅游投资有限公司资产总额为231,472.59万元，负债总额为213,905.71万元，所有者权益为17,566.89万元，2020年度营业收入为82,327.87万元，净利润为4,859.83万元。

3、四川金禾盛投资有限公司

四川金禾盛投资有限公司成立于2013年4月16日，注册资本8,000.00万元。四川金禾盛投资有限公司经营范围为：项目投资；基础设施建设；房地产开发经营；土地整理；房地产中介服务；企业管理咨询服务；物业管理；酒店管理；销售：建材（不含危险化学品）、五金交电、机电设备；房屋建筑工程；市政公用工程；公路工程；工程咨询、设计和监理；旅游综合开发和经营管理；文化、体育项目策划服务；健康养老产业策划；农业观光旅游；农业产业开发；销售：旅游纪念品、农产品。（以上项目依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，四川金禾盛投资有限公司资产总额为236,238.11万元，负债总额为134,435.87万元，所有者权益为101,802.23万元，2020年度营业收入为336.06万元，净利润为636.13万元。

4、成都康德弘翼医学临床研究有限公司

成都康德弘翼医学临床研究有限公司成立于2017年4月28日，注册资本1,500.00万元。成都康德弘翼医学临床研究有限公司经营范围为：临床医学研究服务；生物医药科技、药物领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；信息系统集成服务；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都康德弘翼医学临床研究有限公司资产总额为1,598.66万元，负债总额为1,940.52万元，所有者权益为-341.86万元，2020年度营业收入为2,320.83万元，净利润为-58.07万元。

5、成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司

成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司成立于2005年3月15日，注册资本212.00万美元。成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司经营范围为：举办、开展各类青、幼少年文化艺术节及相关艺术团体学术活动，开展科技、艺术、体育培训班（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都迪恩捷教育文化产业发展有限公司资产总额为1,966.84万元，负债总额为151.14万元，所有者权益为1,815.70万元，2020年度营业收入为251.99万元，净利润为22.04万元。

6、成都红联置业有限责任公司

成都红联置业有限责任公司成立于2014年7月24日，注册资本8,000.00万元。成都红联置业有限责任公司经营范围为：房地产开发经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都红联置业有限责任公司资产总额为4,580.25万元，负债总额为1.68万元，所有者权益为4,578.57万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-3.40万元。

7、成都中教金鱼凫实业有限公司

成都中教金鱼凫实业有限公司成立于2014年3月31日，注册资本17,493.20万元。成都中教金鱼凫实业有限公司经营范围为：教育基础设施建设；教育信息咨询服务；企业营销策划；企业管理；销售：建材（不含危险化学品）；家政服务；仓储服务（不含危险化学品）；计算机软硬件服务；心理咨询服务；文化艺术咨询服务；体育运动咨询服务；知识产权服务；会议及展览服务；办公服务；教育辅助服务；艺术表演场馆管理服务；体育组织活动；体育场馆管理服务；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都中教金鱼凫实业有限公司资产总额为16,418.26万元，负债总额为1,922.52万元，所有者权益为14,495.74万元，2020年度营业收入为314.22万元，净利润为-345.74万元。

8、成都鱼凫产城实业有限公司

成都鱼凫产城实业有限公司成立于2019年8月8日，注册资本100,000.00万元。成都鱼凫产城实业有限公司经营范围为：土地整理及开发；房地产开发经营；市政基础设施与环境治理的建设和管理；自有房屋租赁；住房租赁经营；物业管理；项目招标；营销策划；产业园区建设运营管理；会议及展览展示服务；酒店管理；智慧园区建设；智能电网及分布式能源的建设及运营管理；污水处理项目的运营管理；广告制作；研发、生产（仅限分支机构另择场地在工业园区内经营）、销售：医药、医疗器械、检验检测仪器、电子产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都鱼凫产城实业有限公司资产总额为41,885.34万元，负债总额为35,422.39万元，所有者权益为6,462.95万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-459.61万元。

9、成都蓉台国际企业有限公司

成都蓉台国际企业有限公司成立于1992年7月24日，注册资本2,000.00万元。成都蓉台国际企业有限公司经营范围为：商务信息咨询及服务；工程项目咨询；自有房屋租赁。

截至2020年12月31日，成都蓉台国际企业有限公司资产总额为12,338.66万元，负债总额为108.90万元，所有者权益为12,229.76万元，2020年度营业收入为1,196.02万元，净利润为1,453.33万元。

10、四川华电特种变压器有限责任公司

四川华电特种变压器有限责任公司成立于1994年9月20日，注册资本1,000.00万元。四川华电特种变压器有限责任公司经营范围为：环氧浇注干式电力变压器及其它电气设备的开发、制造、销售、技术咨询、售后服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

目前，发行人已将对四川华电特种变压器有限责任公司的投资全额计提资产减值损失。

11、成都康城置业发展有限公司

成都康城置业发展有限公司成立于2009年5月12日，注册资本1,000.00万元。成都康城置业发展有限公司经营范围为：房地产开发；投资与资产管理；招商引资；土地整理及土地开发；基础设施建设投资；公用事业项目投资；旅游项目开发；农业产业化项目开发；社会经济咨询服务；企业营销策划；会务服务（以上项目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）及其他无需许可或审批的合法项目。中餐（含凉拌菜、不含生食海产品、不含鲜榨果蔬汁和水果拼盘、不含裱花蛋糕）（有效期至2014年11月7日止）；批发兼零售：预包装食品（有效期至2015年9月24日止）。以下项目仅限分支机构经营：中医科、中西医结合科。

截至2020年12月31日，成都康城置业发展有限公司资产总额为107.79万元，负债总额为57.83万元，所有者权益为49.96万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为0.12万元。

12、成都合裕工程管理有限公司

成都合裕工程管理有限公司成立于2019年8月27日，注册资本6,000.00万元。成都合裕工程管理有限公司经营范围为：工程管理服务；土地整治服务；市政公用工程、铁路工程、公路工程、水利水电工程、房屋建筑工程的设计、施工；房地产开发经营；物业管理；货物及技术进出口；设计、制作、发布、代理国内各类广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都合裕工程管理有限公司资产总额为10,029.19万元，负债总额为4,023.38万元，所有者权益为6,005.82万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为5.74万元。

13、成都景泽生物制药有限公司

成都景泽生物制药有限公司成立于2017年9月7日，注册资本7,384.23万元。成都景泽生物制药有限公司经营范围为：生物技术研发、技术转让、技术服务及技术咨询；研发、生产、销售：药品、保健食品、医疗器械、化学试剂（不含危险化学品）；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都景泽生物制药有限公司资产总额为13,549.85万元，负债总额为920.12万元，所有者权益为12,629.73万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-2207.06万元。

14、成都星河九联公园城市建设有限公司

成都星河九联公园城市建设有限公司成立于2020年9月7日，注册资本62,082.15万元。成都星河九联公园城市建设有限公司经营范围为：土地整理及开发；文化旅游基础设施建设；文化创意项目开发；组织文化艺术交流活动；技术推广服务；房地产开发经营；市政公用工程；市政设施管理；房地产租赁经营；物业管理；工程项目招标代理；企业营销策划；会议及展览展示服务；酒店管理；商业综合体管理服务；园林绿化工程；水污染治理；大气污染治理；设计、制作、代理、发布广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年12月31日，成都星河九联公园城市建设有限公司资产总额为257,971.32万元，负债总额为196,144.53万元，所有者权益为61,826.79万元，2020年度营业收入为0万元，净利润为-255.36万元。

七、发行人董事会、监事会成员及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员基本情况如下所示：

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况表

序号	姓名	职务	性别	年龄	是否公职兼职
1	屈阳	董事长	男	46	公职兼职不兼薪
2	宋勇钢	董事、总经理	男	46	–
3	张楠	董事	男	52	–
4	张业兵	董事、副总经理	男	51	–
5	张骥	董事、副总经理	男	39	公职兼职不兼薪
6	王谧	董事、财务总监	女	33	公职兼职不兼薪
7	胡薇	职工董事	女	38	–
8	周嘉良	监事会主席	男	52	公职兼职不兼薪
9	聂涛	职工监事	男	46	–
10	康伟	职工监事	男	36	–
11	黄金秀	职工监事	女	35	–
12	毛鉴	职工监事	男	38	–

（二）董事人员简历

屈阳，男，1975年11月生，中共党员，大学学历。1994年10月参加工作。历任温江区社会保险服务中心办公室主任，成都市温江区社会保险服务中心办公室主任，成都市温江区就业服务管理局培训中心主任，成都市温江区劳动和社会保障局劳动保障监察大队大队长，成都市温江区劳动和社会保障局办公室主任（挂职），成都市温江区人力资源和社会保障局办公室主任（挂职），中共成都市温江区委统筹城乡工作委员会副主任，成都市温江区人力资源和社会保障局党组成员、成都市温江区社会保险服务管理局局长，成都市温江区公平街道党工委副书记、办事处主任，成都市温江区天府街道党工委书记。现任成都市温江区人力资源和社会保障局党组成员、成都市温江区社会保险服务管理局局长、成都九联投资集团有限公司董事长。

宋勇钢，男，1975年7月生，研究生学历。1995年7月参加工作。历任成都数字城市建设有限责任公司副总经理，成都兴城居住文化传播有限公司总经理助理，成都光华资产管理有限公司副总经理，成都康城投资开发有限公司董事长兼总经理，成都铸康实业有限公司董事长兼总经理，成都金态合投资有限公司法人兼总经理。现任成都九联投资集团有限公司董事兼总经理。

张楠，男，1969年9月生，本科学历。1992年8月参加工作。历任成都建一公司历任技术员、现场工长、责任工长、项目经理，成都跃通工程咨询公司监理部计量工程师、房建项目总监，成都海科投资有限责任公司任工程部经理。现任成都联讯建设工程有限公司副总经理，成都九联投资集团有限公司董事。

张业兵，男，1970年7月12日生，中共党员，本科学历。1995年7月参加工作。历任重庆万明供电公司中试所副所长，三峡电力设备安装公司副总经理，温江区资产投资经营公司任总经理，四川星城外经合作开发公司法人、总经理，成都达兴实业公司法人、总经理，成都光华资产管理有限公司董事，成都海科投资有限责任公司董事长。现任成都九联投资集团有限公司董事、副总经理。

张骥，男，1982年8月生，本科学历。2005年7月参加工作。历任成都市温江区现代服务业园区管委会营销招商部副部长，成都市温江区现代服务业园区规划建设部部长。现任成都九联投资集团有限公司董事、副总经理。

王谧，女，1988年8月生，中共团员，硕士研究生学历。2012年7月参加工作。历任温江区财政局财务服务中心职员、财会主管。现任成都九联投资集团有限公司董事、财务总监。

胡薇，女，1983年3月生，中共党员，本科学历。2005年7月参加工作。历任成都海科投资有限责任公司综合部副经理。现任成都九联投资集团有限公司职工董事。

（三）监事人员简历

周嘉良，男，1970年9月生，研究生学历。1993年7月参加工作。曾在温江区永宁镇中学、温江二中、温江区教育局、温江区教育研究培训中心、成都国际体育城推进办公室、成都海峡两岸科技产业开发园管委会工作。现任成都九联投资集团有限公司党委副书记、纪委书记、监事会主席。

聂涛，男，1975年11月生，本科学历。1993年12月参加工作。曾在成都军区医学高等专科学校、中国人民解放军总后军需大学、成都军区联勤部直工处、蒲江县国土资源局、蒲江县委组织部、蒲江县委组织部电教科、蒲江县发改局、蒲江县商务局、成都益民生鲜菜市场经营管理连锁有限公司、成都城乡商贸物流发展投资（集团）有限公司、成都益民生鲜菜市场经营管理连锁有限公司、成都商贸物流新团春海房产开发有限公司等工作。现任成都九联投资集团有限公司党建部部长、工程部部长、职工监事。

康伟，男，1985年2月生，研究生学历。2009年7月参加工作。曾在成都西华农业有限公司、成都银河动力有限公司、成都北新工业投资有限公司、成都江安城市投资发展有限公司工作。现任成都九联投资有限公司任财务融资部部长、职工监事。

黄金秀，女，1986年2月生，本科学历。2008年7月参加工作。曾在四川九州电器集团有限公司技术部、成都江安城市投资发展有限公司财务部工作。现任成都九联投资集团有限公司职工监事。

毛鉴，男，1983年8月生，本科学历。2005年6月参加工作。曾在东莞时力科技电子厂、成都新城西城市投资经营中心、成都金马湖体育城投资有限公司、成都海科投资有限责任公司工作。现任成都九联投资集团有限公司职工监事、成都九联科海健康科技有限公司法定代表人。

（四）高管人员简历

宋勇钢，总经理，详见“董事人员简历”。
王谧，财务总监，详见“董事人员简历”。
张业兵，副总经理，详见“董事人员简历”。
张骥，副总经理，详见“董事人员简历”。

（五）公司董事、监事及高级管理人员兼职情况

根据《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》[2013]18号的文件要求，公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。

发行人董监高人员中，有4名为公务员，均已取得有关机关批准，未在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，未获取股权和其他额外利益。目前发行人高管任职情况符合《公司章程》、《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，主要负责温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设，承担了大量改善民生、提高城市品位、促进温江区经济发展的城市建设工作，在全区城市建设领域发挥着重要作用。

发行人的主要职能是实施和运营温江区内重大城市基础设施项目。目前发行人主营业务主要是城市基础设施工程建设领域，为改善温江区投资环境、提高人民生活质量做出了巨大贡献。未来随着温江区经济不断发展，政府支持力度不断增强，发行人通过工程代建业务及其他业务带来的收入有望呈现稳步增长。

发行人近三年主营业务收入及毛利率情况如下：

2018-2020年公司主营业务收入、成本及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	206,502.52	100.00	271,739.26	100.00	247,173.85	100.00
工程代建业务	184,399.91	89.30	253,615.03	93.33	230,972.82	93.45
其他业务	22,102.61	10.70	18,124.23	6.67	16,201.02	6.55
主营业务成本	166,471.20	100.00	225,248.54	100.00	206,963.32	100.00
工程代建业务	157,613.07	94.68	217,233.03	96.44	199,132.49	96.22
其他业务	8,858.13	5.32	8,015.51	3.56	7,830.83	3.78
主营业务毛利润	40,031.32	100.00	46,490.72	100.00	40,210.53	100.00
工程代建业务	26,786.85	66.91	36,382.00	78.26	31,840.33	79.18
其他业务	13,244.48	33.09	10,108.72	21.74	8,370.19	20.82
主营业务毛利率	19.39		17.11		16.27	
工程代建业务	14.53		14.35		13.79	
其他业务	59.92		55.77		51.66	

注：上表数据根据九联集团2017-2019年模拟审计报告及2020年审计报告编制。

发行人2018-2020年主营业务收入虽有所波动，但经营状况仍处于良好的态势，分别实现营业收入247,173.85万元、271,739.26万元和206,502.52万元，毛利润分别为40,210.53万元、46,490.72万元和40,031.32万元，毛利率分别为16.27%、17.11%和19.39%。其中工程代建业务是发行人收入和利润最主要的来源。发行人2018-2020年工程代建业务实现收入230,972.82万元、253,615.03万元和184,399.91万元，分别占主营业务收入的93.45%、93.33%和89.30%，业务规模有所波动，占比呈下降趋势。

（二）发行人主营业务经营模式

1、工程代建业务

发行人作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，承担着温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设任务。

2018-2020年，发行人工程代建业务分别实现营业收入230,972.82万元、253,615.03万元和184,399.91万元，发生营业成本199,132.49万元、217,233.03万元和157,613.07万元，实现毛利润31,840.34万元和36,382.00万元和26,786.85万元。最近三年，发行人工程代建业务板块毛利率分别为13.79%、14.35%和14.53%，基本保持稳定。

发行人工程代建业务包括市政基础设施项目建设和土地整理业务两部分，主要由九联集团本部、海科投资及光华资产负责实施。公司承担的工程建设项目主要采取委托代建模式。发行人主要与温江区平台公司或温江区政府相关部门签订委托代建协议，公司负责前期工作代理和项目代建，包括项目立项、工程勘察等各项手续办理，施工图设计、施工监理、工程规划许可证、环保、消防等手续办理，主持工程招投标、工程合同的洽谈与签订、施工过程中的质量、安全、进度及资金管理，工程竣工验收等。委托方按工程进度向公司支付代建款项，款项金额按照代建成本加成一定比例进行结算。

2020年度，发行人主要工程代建项目收入和成本情况如下：

单位：万元

实施主体	项目名称	确认收入	确认成本
	市政基础设施项目建设		
九联集团本部	温江区城南片区整体城镇化建设项目	80,000.00	67,200.00
海科投资	成都医学城A区供排水管网工程建设项目	30,795.29	26,778.51
	柳岸锦城四期保障房项目	13,366.70	11,614.70
	其他项目	3,676.11	3,196.61
光华资产	康城嘉苑配套设施一期	13,904.76	12,716.95
	其他项目	5,797.96	5,144.66
	土地整理项目		
九联集团本部	温江区金马镇刘家濠、金泉社区土地整理项目	36,859.09	30,961.64
	合计	184,399.91	157,613.07

截至2020年末，发行人主要在建的代建项目情况如下：

单位：万元

实施主体	项目名称	总投资额	已投资额
	市政基础设施项目建设		
九联集团本部	温江区城南片区整体城镇化建设项目	578,500.00	551,019.34
	成都医学城基础设施建设项目	1,720,786.00	422,736.84
海科投资	成都市温江区棚户区改造一期项目	154,472.00	84,562.33
	仁和新华三期	47,097.74	14,378.13
	成都医学城A区供排水管网工程建设项目	65,000.00	62,713.86
	土地整理项目		
九联集团本部	温江区金马镇刘家濠、金泉社区土地整理项目	111,089.00	102,901.64
	合计	2,676,944.74	1,216,032.59

综上，发行人业务模式较为稳定，项目储备丰富，为公司未来的发展提供了坚实的保障。未来，随着温江区经济发展和城市建设进程的不断推进，及城南片区整体城镇化建设项目工程和成都医学城基础设施建设项目的逐步实施，将为发行人带来充足稳定的工程建设项目，工程代建业务将保持稳定发展。

2、其他业务

（1）自营业务

除代建模式外，发行人积极探索社会化转型，近年来部分工程项目采取自营模式。发行人自营项目主要为成都医学城范围内的产业园区、人才公寓及配套社区的建设。项目建设资金主要依靠自筹，建成后主要通过出租或出售方式实现收益。发行人在建自营项目主要包括了成都医学城“三医创新中心”三期、成都医学城“三医创新中心”四期、成都医学城标准化厂房以及HEMO+亚太地区总部和研发生产基地、康德馨苑项目（一期）、康德馨苑项目（二期）等。其中，“三医创新中心”三期已部分完工投入使用，2020年度实现租金收入0.14亿元，其他项目尚未竣工。

截至2020年12月31日，发行人主要在建自营项目情况如下：

单位：万元

项目名称	项目建设内容	拟投资额	已投资额
成都医学城“三医创新中心”（三期）项目	建设医学、医疗、医药“三医”研发孵化载体及配套设施	129,500.00	116,844.23
成都医学城“三医创新中心”（四期）项目		68,000.00	29,618.60
成都医学城标准厂房项目	建设标准厂房及配套设施	120,000.00	56,842.85
HEMO+亚太地区总部和研发生产基地	建设生产性厂房及配套设施	95,501.62	14,992.21
康德馨苑项目（一期）	人才公寓及配套设施	236,000.00	145,821.46
康德馨苑项目（二期）	人才公寓及配套设施	285,000.00	107,321.30
至善雅居项目	人才公寓及配套设施	145,000.00	64,351.38
和声悦色项目	保障房及配套设施	39,798.00	23,213.32
东宫美阁项目	保障房及配套设施	21,400.00	20,071.09
温江区电子科技大学三医及人工智能科技园一期	建设集企业总部基地、孵化器、企业加速器和新经济产业园	60,000.00	24,431.05
新居工程-康城嘉苑A区三组团	保障房及配套设施	64,990.00	22,060.93
尚诚怡美研发及中试生产基地项目	办公用房、研发中心、医美护肤品生产基地	35,000.00	5,823.50
四川省食品药品监督管理局药械化检验检测中心项目医疗服务配套项目	商业医疗综合体	44,000.00	4.19
四川省食品药品监督管理局药械化检验检测中心项目商业配套项目	商业综合体	54,000.00	4.19
永盛工改工项目一期	医辅产业园	45,000.00	3.08
合计		1,428,189.62	631,403.39

（2）管网租赁业务

发行人管网租赁业务收入来自成都市温江区自来水公司（以下简称“自来水公司”）支付的管道租赁收入。为贯彻温江区委区政府关于做大做强国资的战略要求，成都市温江区国资金融工作办公室于2015年划转给发行人部分市政道路管网，并由发行人对该部分管网设施进行管理，主要包括污水排水管、雨水排水管、合流排水管等，分布在成都市温江区城区锦绣大道、蓉台大道、骑士大道、海科路、科鸽路、柳林路、杨柳河路、五洞桥路、科盛路和科源路等已建成道路及其步道或绿化带内，均属隐蔽工程，每年定期检查，维护，保养情况较好。

2016年，发行人与成都市温江区市政公用局下属的自来水公司签署《管道租赁协议》，约定：自来水公司以7.914万元/KM的单价租用发行人供水管网管道以及污水排放管道，租赁期限为2016-2026年，租赁费按照合同单价及每年年初双方统计确认的管道租赁长度计算，租赁费用每年支付一次。2018-2020年，发行人分别实现管网租赁业务收入7,980.00万元、8,379.00万元和8,797.95万元，发生营业成本6,940.80万元、6,940.80万元和6,940.80万元，实现毛利润1,039.20万元、1,438.20万元和1,857.15万元。未来，发行人管网租赁业务预计将保持稳定发展，对公司收入形成有力的支撑。

（3）其他业务

除自营业务和管网租赁业务为，公司其他业务还包括担保业务、检测业务、广告位租赁、房屋租赁、旅游业务等业务，业务运营主体涉及子公司成都正信融资担保有限责任公司、成都市温江区精科建设工程质量检测中心有限公司、成都海科资产管理有限公司、成都汇安旅行社有限公司等负责，业务收入规模小，对公司收入及盈利贡献有限。

（三）地区经济及财政基本情况

1、成都市经济发展基本情况

（1）成都市经济发展现状

成都市是四川省省会城市，位于四川盆地西部，成都平原中部，下辖12个区、3个县，代管5个县级市，全市总面积1.43万平方公里，2019年末常住人口1,658.10万人。成都市是西南地区重要的经济、文化、教育中心，同时还是西南地区的金融中心和交通通信枢纽，在西南地区具有重要地位。

作为西南地区重要的中心城市，在西部大开发的战略背景下，近年来成都市经济保持较快发展。2020年成都市经济总量再上新台阶。经四川省统计局、国家统计局四川调查总队审定，全年实现地区生产总值（GDP）17,716.7亿元，按可比价格计算，比上年增长4.0%。其中，第一产业增加值655.2亿元，增长3.3%；第二产业增加值5,418.5亿元，增长4.8%；第三产业增加值11,643.0亿元，增长3.6%。三次产业结构为3.7：30.6：65.7。三次产业对经济增长的贡献率分别为2.7%、45.1%、52.2%。总体来说，成都市近年来经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，民生保障持续增强，社会事业全面进步，生态环境显著改善，朝着建设全面体现新发展理念的国家中心城市迈出坚实步伐。

（2）成都市财政情况

随着经济的快速发展，成都市财政收入也呈快速增长态势。财政收支质量提升。2020年全年地方一般公共预算收入1,520.4亿元，比上年增长2.5%。其中，税收收入1,130.4亿元，增长3.6%，占一般公共预算收入的比重达74.3%。地方一般公共预算支出2158.0亿元，增长7.5%。全市政府性基金收入完成1,891.4亿元，增长22.2%。政府性基金支出完成2,233.4亿元，增长33.9%。

总体来看，2020年在面对突如其来的新冠肺炎疫情和错综复杂的国际环境的压力下，全市经济继续保持稳定增长，发展质量不断提升，但发展不平衡不充分问题依然存在，新经济新动能支撑不足，结构性矛盾仍需调整，区域发展协调性有待提升。

2、温江区经济发展情况

（1）温江区经济发展现状

温江位于成都平原腹地，成都市的市辖区，中心城区的重要组成部分，中国著名的花木基地，西部唯一的国际花园城市。温江区东临青羊区、高新西区，南毗双流县，西接崇州市，北靠郫县、都江堰市，是成都向西发展的核心地带。全区幅员面积277平方公里，2019年末，全区常住人口54.46万人，城镇化率75.32%，户籍人口51万人，比上年末增加2.23万人。未来的发展中，温江将是成都工业、文化、商贸、购物、科技、医学、旅游、教育、现代农业的重要基地，在成都经济发展中将扮演极其重要的作用。

经成都市统计局、国家统计局成都调查队审定，2020年全年实现地区生产总值（GDP）623.84亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.1%。其中，第一产业增加值23.15亿元，增长4.3%；第二产业增加值 233.28亿元，增长7.4%；第三产业增加值367.41亿元，增长3.1%。三次产业结构为3.7：37.4：58.9。三次产业对经济增长的贡献率分别为2.9%、66.5%和30.6%。温江是“一带一路”和长江经济带的重要节点，双地铁穿梭城市腹地，半小时直达双流国际机场，一小时直达天府国际机场。温江幅员面积277平方公里，辖6个街道办事处、3个镇（镇同时挂街道办事处牌子）、118个村（社区）。2019年，户籍人口51万人，实现地区生产总值595.57亿元，城镇居民人均可支配收入46,921元、农村居民人均可支配收入30,138元，连续8年位居中国综合实力百强区。

温江围绕全面体现新发展理念，宜业宜居宜游的新中心城区发展定位，聚焦成都健康产业功能区和助推成都世界文化名城“两个重点”，专注深耕大健康产业。全区聚集了药明康德、科伦药业等300余家生物医药行业领军企业和上下游协作企业，是全国首个集聚五大保险公司高端康养项目的区（市）县。成都医学城获评中国生物医药最具特色园区、最具潜力园区和最佳医疗健康产业园区，当选成都十大“天府新地标”。

（2）温江区财政情况

2020年温江区全年地方财政收入120.12亿元，增长25.86%。其中，一般公共预算收入46.2亿元，增长2.43%；税收收入37.03亿元，增长3.29%。全区地方财政支出151.93亿元，增长32.62%；其中，一般公共预算支出71.44亿元，增长25.89%。年末区内共有银行及分支机构17家。金融机构人民币各项存款余额914.63亿元，比上年末增长16%。其中，住户存款余额589.67亿元，增长16.2%。人民币各项贷款余额617.5亿元，增长14.4%。

（3）温江区主要平台公司情况

截至2020年末，根据职责分工不同，温江区主要有6家规模较大的平台公司，除发行人外分别为成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司、成都隆博投资有限责任公司、成都金态合投资有限公司、成都西行起点旅游资源开发有限公司和成都科蓉城市投资有限公司。截至募集说明书签署日，成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司于2020年12月19日取得10亿元停车场专项债券批文，目前尚有6亿元未发行，其他温江区主要平台公司不存在已取得批文未发行的企业债券。温江区相关平台公司具体情况详见募集说明书。

（四）发行人所在行业现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施建设是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施建设，城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2020年国内生产总值1,015,986亿元，比上年增长2.3%。2019年全国固定资产投资（不含农户）518,907亿元，比上年增长2.9%。其中，东部地区投资比上年增长3.8%；中部地区投资增长0.7%；西部地区投资增长4.4%；东北地区投资增长4.3%。从增长百分点总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。

城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、温江区基础设施建设行业发展现状及前景

“十三五”期间，温江区坚持以新思想引领城市发展方向，以新理念统揽城市工作全局，以四级规划擘画城市发展蓝图，全面推进“五个之城”建设，坚定发展“三医融合”产业，深入实施改革创新双轮驱动，做优做靓“宜业宜居宜游”特质，成功塑造三大民生品牌，圆满完成“十三五”规划目标任务，率先全面建成小康社会，实现了从卫星城到都市新区、再到国家中心城市新中心城区的历史性跨越。在城市基础设施建设方面，温江区委、区政府始终保持高度关注，规划形成“三高八快七轨十五通”综合交通体系，地铁4号线二期、17号线一期开通运营，成蒲铁路、永宁立交等一批重大项目建成投运，成为“双地铁+高铁+快速公交”的新中心城区。累计打通温郫大道等26条“断头路”，公路总里程达到809公里，等级公路占比提升至100%。温江公交枢纽站、城南公交站等建成投运，建制镇、村通车率达100%，公共交通机动化分担率提升至50%。城市精细管理成效凸显，全域开展“两拆一增”，整治提升背街小巷112条，改造老旧小区190个。全面实施“美丽新家园”计划，建设重点特色镇4个，实施川西林盘保护修复项目28个，创建省市级“四好村”85个。坚定不移守护生态本底，贯通65公里生态旅游环线，累计建成绿道及慢行系统362公里，新（改）建供水管网375.9公里。坚定不移增进民生福祉，累计新（改）建公办中小学、幼儿园56所，建成基层综合性文化服务中心70个。未来，温江区将继续坚持“五个之城”发展路径，立足新形势、新机遇、新要求，为“五个之城”赋予新内涵、提出新任务、达到新高度。畅通外向大通道，启动五环路温泉段等项目，加快推进区域互联互通。优化内部交通网络，增强南北通行能力，启动“14跨线桥+12下穿”南北畅通工程，加快推进温泉大道、凤溪（凤翔）大道等主要交通干线品质提升，竣工农科路跨线桥、明光隧道、三渡水大桥等项目，打通永福街等“断头路”5条，提档升级农村公路35公里，完成市政道路整治提升9条。竣工国色天乡动植物乐园、温江二中公共停车场，新增停车泊位3000个。新开工金马永盛片区供水管网建设，完善二次供水和农村供水管理机制，保障从“源头”到“龙头”供水安全。全面推进城市防洪排涝能力，新建金马河、江安河生态堤防7公里，全面完成杨柳河水毁堤防修复，整治国色天乡区域等城市内涝点位5处。开工建设500千伏成都西变电站等重大能源项目，竣工新城区110千伏变电站、大田巷50万方/日配气站等项目。深入实施“新基建”行动计划，加快推进工业互联网、大数据中心等新型基础设施项目建设，打造西南首个新型国际产权交易中心“智慧交易”等应用场景，新建5G基站830个、充电桩300个。加快推进城市有机更新，全力推进行政学院等7个“小连片开发”项目落地见效，启动万盛TOD建设，完成老旧小区改造15个，持续推进背街小巷和城乡接合部连片整治。着力提升城市精细化管理水平，实施城市体检，加快推进智慧城市建设，迭代“城市大脑”信息系统，完成“智慧交通”“智慧杆柱”等配套设施。结合“爱成都·迎大运”工作，实施地铁17号线沿线等重点区域风貌整治。高标准打造“1+3+50+100”全域公园体系，加快推进10个公园城市示范片区建设，新打造“金角银边”小游园微绿地4个，织密绿道蓝网，建成“回家的路”“上班的路”社区级绿道12条，完成锦城绿道温江段提质工程，新（改）建温泉大道等级绿道和慢行系统30公里。着力构建“四纵七横千渠”生态蓝网水系，加快推进江安河寿安段、幸福田园生态水系等工程建设，提质建设金马河滨河生态廊道。新开工及加快建设万盛幼儿园、杨柳河小学等8所学校，竣工江安路小学等6所学校，共计新增学位1.2万个。切实加强住房保障，新开工温泉小区、水沐怡园三期安置小区，竣工新庄二期、长石安置小区，多元化安置3000人以上。

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是由成都市温江区国有资产监督管理局控股的国有企业，成立于2012年5月31日，作为温江区主要的基础设施建设和投融资主体之一，主要负责温江区城南片区整体城镇化建设项目和成都医学城项目等重点项目的建设。发行人在成都市温江区城南片区内具有区域开发的垄断地位，同时也负责成都医学城的基础设施建设任务，未来也将作为温江区产业引导基金的运作主体及温江区教育行业的投资运作主体。

发行人自成立以来，先后投资建设了多项温江区重点基础设施建设项目，为提高温江区市政基础设施水平、加快城市经济发展速度、提升城市品质作出贡献。目前，发行人主要以城南片区整体城镇化建设项目为根本任务，同时在成都医学城开展基础设施建设工作，主营业务具有很强的区域性垄断优势，在未来将获得稳定的业务和收入来源。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）发行人所在区域优势

温江区是国家统筹城乡综合配套改革试验区，是2015年国家发改委批复的61个中小城市综合改革试点区之一。2015年8月13日，成都市首次对外发布了《温江区国家中小城市综合改革实施方案》，方案指出：温江区将在产城融合发展机制、土地要素流动机制、公共服务供给机制和城市管理体制等五个重点方面推进改革，特别是将结合区域特色和发展实际，针对产业发展机制、城市建设机制、公共服务机制和城市治理机制实施创新。

根据《成都市温江区2020年国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值（GDP）623.84亿元，按可比价格计算，比上年增长5.1%。其中，第一产业增加值23.15亿元，增长4.3%；第二产业增加值233.28亿元，增长7.4%；第三产业增加值367.41亿元，增长3.1%。全年地方财政收入120.12亿元，增长25.86%。其中，一般公共预算收入46.2亿元，增长2.43%；税收收入37.03亿元，增长3.29%。全区地方财政支出151.93亿元，增长32.62%；其中，一般公共预算支出71.44亿元，增长25.89%。近年来，温江区政府可支配财力较强且发展稳定，将为发行人带来持久的发展动力。

（2）政府部门的高度重视与大力支持

发行人作为温江区主要城市基础设施建设和国有资产运营主体之一，是温江区政府战略规划的实施主体，受到温江区政府的大力支持，具有突出的区域竞争优势。发行人承担着城市基础设施建设的重要职能，鉴于城市基础设施建设业的行业特点及其在地方发展中的重要作用，发行人的经营及发展一直得到温江区政府的支持。最近三年，发行人收到的补贴分别为0.83亿元、1.75亿元和0.09亿元。自成立以来，地方政府先后多次通过增资、土地使用权注入、城市管网及工程注入等方式扩充发行人资产及业务，增强发行人发展后劲，并根据发行人经营状况给予一定的政策及资源支持。

2019年，温江区政府牵头将成都海科投资有限责任公司、成都光华资产管理有限公司、成都市温江区宏信资产投资有限公司和成都西行起点旅游资源开发有限公司四家公司股权划转至发行人。通过上述资产划转，发行人自身实力及在温江区各平台公司中的整体地位大幅提升。

近年来，温江区政府可支配财力较强且发展稳定。温江区政府不断增长的财力将为发行人带来持久的发展动力。在未来的发展中，发行人作为温江区政府各项重大工程项目的主要实施主体，将继续享有地方政府给予的各项支持政策。

（3）良好的资信状况及融资能力

发行人积极加强与开发性金融机构和商业银行的合作，多渠道、全方位等集城建资金，较好保障了温江区城市建设的资金需求。发行人作为温江区最重要的国有资产投资和经营主体，与各家金融机构保持着良好的合作关系，具有较强的融资能力。截至2020年末，发行人共获得银行授信164.55亿元，已使用授信125.48亿元，未使用授信39.07亿元，充足的银行授信额度为加快推进全区基础设施建设提供了有力保障。发行人良好的资信状况和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（4）丰富的城市基础设施项目投资建设经验

发行人业务优势明显，在长期城建投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验，拥有一批从业经验丰富，综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理程序。

（六）发行人未来发展战略及规划

发行人立足于区政府确定的“工投公司”的总体定位，依托成都医学城、城南整体城镇化、产业基金、教育投资等重大项目，以全面市场化、资产证券化、管理专业化为抓手，做实项目建设、投融资及市场化转型工作，努力打造为“生物医学产业园区城市综合运营商和产业专业投资者”，服务于“五个之城”建设。

发行人以市场化和服务区域发展为方针，坚持四大经营方向。一是公共服务。市场化投资学校、医院、养老等公共服务项目，同时培育运营品牌，提高公共服务产品愿景，满足社会大众对公共服务产品的需求。二是园区运营。围绕成都医学城，通过打造成都医学城创新中心项目、生物医药孵化器等为载体的“三医融合”产业孵化平台，整合以专业产业基金、打捆贷款、中小企业集合债券金融产品为主要互补的一体化金融服务产品。三是城镇连片开发。围绕成都医学城、城南整体城镇化项目，以规划为龙头、以资源为主线、以资本为纽带、以产业运营和公共服务为核心、以智能化为灵魂、以城市综合体为载体，构建独具竞争优势的城市运营体系。四是特许经营。依托于现有资源及未来城市整体规划，投资和经营自来水、城市广告等专营行业。

目前，发行人坚持以产业发展和城市建设为中心，向市场化经营公司转型，建立科学合理、运行有序的现代企业内控管理体系，并力争在3-5年内经济效益显著提高，综合实力明显增强，形成持续的盈利能力，最终发展成为具有可持续经营能力的产城相融的产业投资商和城市运营商。

第四条　发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2017年-2019年三年模拟联审的备考报表及2020年度经审计的财务报表。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年-2019年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的亚会A审字（2020）1699号审计报告，同时亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的亚会A审字（2021）01520082号审计报告。以下所引用的财务数据，非经特殊说明，均引自上述审计报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人2017年-2019年三年模拟联审及2020年度审计报告的财务报表和注释。

一、近三年发行人主要财务数据及指标

（一）近三年发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产总额	6,850,550.54	6,434,750.09	6,050,920.04	3,516,288.92
其中：流动资产	4,604,796.05	4,243,147.78	3,996,813.38	3,114,717.12
负债合计	3,703,618.56	3,300,123.76	2,947,096.29	1,765,804.85
其中：流动负债	1,464,119.56	1,378,321.79	1,290,889.13	872,204.44
所有者权益合计	3,146,931.98	3,134,626.33	3,103,823.76	1,750,484.07
项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	169,041.14	206,502.52	271,739.26	247,173.85
营业成本	141,764.10	166,471.20	225,248.54	206,963.32
营业利润	17,719.11	58,745.52	59,478.87	47,216.66
其他收益	838.23	918.74	17,535.50	8,300.92
利润总额	17,717.13	58,727.28	57,533.86	46,765.07
归属于母公司所有者净利润	12,325.56	44,451.27	46,920.08	36,728.42
经营活动产生的现金流量净额	788.78	2,063.98	-77,669.27	-101,637.08
投资活动产生的现金流量净额	-60,378.78	-103,610.82	-51,824.78	-23,058.26
筹资活动产生的现金流量净额	157,475.94	114,045.74	219,897.29	117,622.22
现金及现金等价物净增加额	97,885.94	12,498.90	90,403.24	-7,073.12

（二）近三年发行人主要财务指标

项目	2021年9月末/1-9月	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率（倍）	3.15	3.08	3.10	3.57
速动比率（倍）	1.38	1.34	1.39	1.46
资产负债率（%）	54.06	51.29	48.70	50.22
应收账款周转率（次/年）	0.27	0.35	0.51	0.51
存货周转率（次/年）	0.06	0.07	0.11	0.13
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.06	0.07
总资产收益率（%）	0.19	0.71	0.98	1.10
净资产收益率（%）	0.39	1.42	1.93	2.13
EBITDA（万元）	--	83,086.16	77,299.74	66,451.93
EBITDA利息倍数（倍）	--	0.72	1.01	1.28

注释：1、流动比率=流动资产/流动负债；
2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
3、资产负债率=负债总额/资产总额；
4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
7、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；
8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用；
10、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出（利息支出=列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

（三）发行人近三年合并财务报表（见附表二、附表三、附表四）

二、重要会计政策、会计估计的变更和会计差错更正情况

重要会计政策、会计估计的变更和会计差错更正情况详见募集说明书。

三、报告期财务报表范围的变化情况

报告期财务报表范围的变化情况详见募集说明书。

四、发行人财务状况分析

发行人财务状况分析详见募集说明书。

五、发行人资产负债结构分析

发行人资产负债结构分析详见募集说明书。

六、发行人对外担保情况

发行人对外担保情况详见募集说明书。

七、发行人受限资产情况

发行人受限资产情况详见募集说明书。

八、重大未决诉讼、仲裁情况

发行人重大未决诉讼、仲裁情况详见募集说明书。

九、其他重要事项

发行人其他重要事项情况详见募集说明书。

十、发行人关联交易情况

发行人关联交易情况详见募集说明书。

第五条　企业信用状况

发行人聘请了中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）担任信用评估机构。经中证鹏元综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA+级，本期债券的债项评级为AA+。

一、本期债券信用评级情况

（一）主要优势

1、成都市经济实力雄厚，中心城市效应明显，温江区重点布局生物医药产业，为公司发展提供了良好基础。依托电子信息等产业优势，近年成都市地区生产总值规模远超万亿元；温江区近年深耕生物医药、大健康产业，近年地区生产总值持续增长。

2、公司是温江区重要的城市建设及投融资主体之一，近年工程代建业务收入规模较大，未来收入较有保障。公司获得较多当地政府委托工程代建项目，近年工程代建业务收入规模较大，截至2020年末，公司主要在建代建项目及土地整理项目计划总投资规模大，未来收入较有保障；加之在建及拟建自营项目较充沛，可丰富公司收入来源。

3、温江区政府给予公司大力支持。近年温江区政府将土地、成都市温江区宏信资产投资有限公司（以下简称“宏信资产”）股权、货币等资产注入公司，增强了公司资本实力。此外，2017年以来公司各年均获得政府补助，提升了各年利润水平。

（二）风险关注

1、募投项目能否顺利完工并实现预期收益尚待观察。募投项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中可能出现投资超预算或不能按期竣工等情形；此外，募投项目收益主要来自标准厂房、医药研发中心和停车位的销售或出租，受市场需求及价格波动等因素影响，募投项目能否实现预期收益尚待观察。

2、公司资产流动性一般。公司资产以应收款项、存货及投资性房地产为主，应收款项回款时间较不确定，存货及投资性房地产主要系项目建设投入、土地及房产，集中变现能力不强，且部分资产使用受限，整体资产流动性一般。

3、公司项目建设面临较大资金压力。截至2020年末，公司主要工程代建（含土地整理）及自营项目尚需投资规模大，经营活动现金流难以覆盖项目建设支出。

4、公司总债务持续增长，短期债务规模较大，偿债压力加大。近年公司总债务持续增长，现金短期债务比、EBITDA对利息的保障能力均趋于下降，2021年6月末短期债务规模较大。

5、公司面临一定的或有负债风险。截至2021年6月末，公司对外担保（不含担保业务）均未设置反担保措施，加之担保业务服务对象主要系当地中小企业。

（三）跟踪评级安排

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

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

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

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

本评级机构将及时在本评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人信用评级情况

（一）评级历史情况

最近三年，发行人评级情况如下：

评级时间	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2020-06-09	AA+	稳定	首次	大公国际
2020-05-11	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2020-04-30	AA+	稳定	首次	中证鹏元
2020-04-07	AA+	稳定	首次	远东资信评估
2019-11-29	AA	稳定	维持	上海新世纪
2017-09-07	AA	稳定	首次	上海新世纪

（二）评级调整的情况

2020年4月30日，中证鹏元出具发行人主体评级报告，主体评级为AA+，与上海新世纪2019年11月29日出具的发行人主体评级报告主体评级存在差异。中证鹏元对发行人主体评级提升至AA+主要原因如下：

2019年末温江区政府给予公司大力支持，增强了公司资本实力，并拓宽了公司业务规模及范围。2019年末温江区国有资产监督管理局将其持有的海科投资、宏信资产、光华资产、西行起点100%股权无偿划转至公司，增加资本公积合计275.23亿元，推动当年末所有者权益同比增长1021.26%至310.38亿元。同时，考虑到公司合并光华资产后新增房屋租赁等业务，且新纳入合并范围的海科投资、光华资产等工程代建及自营项目投资规模较大，业务未来持续性较好，故发行主体长期信用等级由AA上调为AA+。

三、授信情况

截至2020年末，发行人共获得银行授信164.55亿元，已使用授信125.48元，未使用授信39.07亿元，充足的银行授信额度为加快推进全区基础设施建设提供了有力保障。

截至2020年末，发行人授信明细如下：

单位：万元

授信单位	授信银行	授信规模	已使用额度	未使用额度
九联集团	农业发展银行	450,000.00	200,000.00	250,000.00
九联集团	进出口银行	20,000.00	20,000.00	–
九联集团	中国建设银行	12,000.00	5,000.00	7,000.00
九联集团	光大银行	5,000.00	5,000.00	–
九联集团	浙商银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	浙商银行	20,000.00	20,000.00	–
九联集团	中国建设银行	25,000.00	25,000.00	–
九联集团	成都农商银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	中国工商银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	进出口银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	哈尔滨银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	交通银行	1,000.00	1,000.00	–
九联集团	成都银行	5,000.00	2,000.00	3,000.00
九联集团	四川银行	20,000.00	20,000.00	–
九联集团	中国农业银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
九联集团	富邦华一银行	8,300.00	8,300.00	–
九联集团	成都农商银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	华夏银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	上海银行	30,000.00	30,000.00	–
九联集团	泸州商业银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	厦门国际银行	20,000.00	20,000.00	–
九联集团	中国银行	20,000.00	20,000.00	–
九联集团	重庆银行	10,000.00	10,000.00	–
九联集团	光大银行	17,000.00	17,000.00	–
九联集团	天津银行	26,800.00	26,800.00	–
九联集团	兴业银行	15,500.00	15,500.00	–
九联集团	交通银行	10,000.00	10,000.00	–
海科投资	成都银行	44,000.00	44,000.00	–
海科资产	成都农商银行	1,000.00	1,000.00	–
海科资产	成都银行	20,000.00	20,000.00	–
海科资产	简阳农商银行	4,800.00	4,800.00	–
海科资产	中国农业银行	13,000.00	13,000.00	–
海科资产	中国农业银行	29,000.00	29,000.00	–
海科资产	广发银行	7,000.00	7,000.00	–
海科资产	乐山市商业银行	20,000.00	20,000.00	–
海科资产	天津银行	1,000.00	1,000.00	–
光华兴教	成都银行	1,000.00	1,000.00	–
精科公司	成都银行	1,000.00	1,000.00	–
九联科海	贵阳银行	1,000.00	1,000.00	–
九联科海	哈尔滨银行	45,000.00	20,000.00	25,000.00
九联科海	成都银行	20,000.00	20,000.00	–
九联科海	简阳农商银行	4,900.00	4,900.00	–
九联科海	成都农商银行	65,000.00	65,000.00	–
九联科海	中国农业银行	76,000.00	50,000.00	26,000.00
九联科海	浙江民泰商业银行	1,000.00	1,000.00	–
九联科海	浙江民泰商业银行	1,000.00	1,000.00	–
九联科海	兴业银行	80,000.00	62,366.00	17,634.00
九联科海	交通银行	80,000.00	72,750.00	7,250.00
联讯建设	中国工商银行	27,700.00	27,700.00	–
联讯建设	中国工商银行	40,000.00	40,000.00	–
联讯建设	中国工商银行	30,000.00	5,200.00	24,800.00
联讯建设	天津银行	1,000.00	1,000.00	–
联讯建设	成都农商银行	40,000.00	40,000.00	–
联讯建设	成都农商银行	45,000.00	45,000.00	–
联讯建设	华夏银行	45,500.00	45,500.00	–
联讯建设	成都农商银行	50,000.00	50,000.00	–
联讯建设	广发银行	5,000.00	5,000.00	–
合计		1,645,500.00	1,254,816.00	390,684.00

四、发行人信用情况

报告期内，发行人信用情况良好，未发生违约的情况。

五、已发行尚未兑付的债券

（一）已发行债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司共计发行债券余额合计848,000.00万元，具体情况如下：

发行人已发行债券明细

单位：万元

发行主体	债券类别	债券名称	发行规模	余额	债券期限	利率
成都九联投资集团有限公司	项目收益债（企业债）	2021年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券	100,000.00	100,000.00	2021.07.07-2028.07.07	5.50%
	超短期融资券	成都九联投资集团有限公司2022年度第一期超短期融资券	50,000.00	50,000.00	2022.03.15-2022.09.11	2.89%
	短期融资券	成都九联投资集团有限公司2021年度第一期超短期融资券	50,000.00	50,000.00	2021.12.21-2022.06.21	3.09%
	中期票据	成都九联投资集团有限公司2021年度第一期中期票据	50,000.00	50,000.00	2021.06.28-2026.06.28	4.20%
	中期票据	成都九联投资集团有限公司2021年度第二期中期票据	50,000.00	50,000.00	2021.09.13-2026.09.13	4.15%
	私募公司债	成都九联投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）	100,000.00	100,000.00	2020.09.7-2025.09.07	4.80%
	私募公司债	成都九联投资集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）	100,000.00	100,000.00	2020.03.30-2025.03.30	7.00%
	PPN	成都九联投资有限公司2019年度第二期非公开定向债务融资工具	80,000.00	80,000.00	2019.07.17-2024.07.17	7.00%
	PPN	成都九联投资集团有限公司2020年度第一期非公开定向债务融资工具	10,000.00	10,000.00	2020.01.09-2025.01.09	7.00%
	PPN	成都九联投资集团有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	100,000.00	100,000.00	2021.02.01-2026.02.01	4.98%
	PPN	成都九联投资集团有限公司2021年度第二期定向债务融资工具	100,000.00	100,000.00	2021.11.17-2026.1.17	4.18%
成都光华资产管理有限公司	项目收益专项公司债	成都光华资产管理有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）	58,000.00	58,000.00	2020.12.22-2026.12.22	6.50%
合计			848,000.00	848,000.00	--	

（二）其他融资产品情况

截至募集说明书签署日，发行人存续期内的其他融资产品明细如下：

单位：万元

债权人	借款余额	借款期限	类型	利率
		融资租赁		
稠州租赁	7,340.17	2020.5.29-2025.5.29	融资租赁	7.51%
国银租赁	20,304.98	2019.12.29-2024.12.29	融资租赁	7.13%
江苏租赁	569.64	2019.6.6-2024.6.6	融资租赁	8.50%
江苏租赁	6,493.89	2019.10.18-2024.10.18	融资租赁	8.56%
厦门租赁	2,498.16	2019.1.29-2024.1.29	融资租赁	8.08%
金石租赁	2,782.04	2019.6.20-2024.6.20	融资租赁	9.17%
中航租赁	10,714.23	2019.10.23-2023.10.22	融资租赁	8.26%
厦门租赁	2,749.00	2019.6.6-2024.6.5	融资租赁	8.08%
湖北融资租赁	8,352.31	2020.12.17-2025.12.17	融资租赁	5.50%
洛银租赁	17,342.75	2021.1.28-2026.1.28	融资租赁	5.60%
越秀租赁	6,516.90	2019.8.28-2024.8.29	融资租赁	8.69%
长城国兴租赁	18,076.74	2020.7.27-2023.7.15	融资租赁	5.62%
湖北租赁	5,000.00	2019.10.30-2022.10.30	融资租赁	6.00%
徽银租赁	12,830.23	2019.10.31-2024.10.31	融资租赁	7.13%
华夏租赁	12,282.38	2020.9.24-2025.9.24	融资租赁	5.10%
金控租赁	1,000.00	2020.3.11-2022.3.10	融资租赁	4.75%
中通租赁	10,000.00	2021.3.30-2022.3.29	融资租赁	3.99%
		信托借款		
国民信托	25,990.00	2017.8.25-2022.8.24	信托借款	6.43%
建信信托	49,990.00	2019.4.11-2022.4.11	信托借款	11.50%
华宝信托	44,983.14	2018.1.9-2028.1.8	信托借款	10.50%

截至募集说明书签署日，除上述融资外，发行人无其他资产证券化产品、信托计划、保险债权投资计划、融资租赁、理财产品及其他各类私募债权品种融资，发行人及其全资或控股子公司也未通过代建回购、售后回租等方式融资。

（三）已领取批文未发行债券的情况

截至募集说明书签署日，发行人已取得PPN注册通知书30亿元，剩余10亿元未发行；已取得超短融注册通知书15亿元，剩余5亿元未发行；已取得短融注册通知书10亿元，剩余10亿元未发行；已取得小公募注册通知书20亿元，剩余20亿元未发行。发行人子公司成都海科投资有限责任公司取得额度为6.2亿元一般企业债券注册通知书尚未发行。除上述债券批文外，无其他已领取批文未发行债券。

第六条　法律意见

发行人聘请上海泽昌律师事务所担任本期债券发行人律师。上海泽昌律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

1、发行人已取得发行本期债券现阶段所需取得的批准和授权。

2、发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司，不存在依据法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》的规定需要解散、终止或被吊销营业执照等影响正常存续和经营的情形，具备本次发行的主体资格。

3、发行人本次发行符合《证券法》《管理条例》《暂行办法》《注册制通知》等相关法律、法规及规范性文件规定的公开发行项目收益债券的实质条件。

4、发行人募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全。

5、发行人的主体长期信用等级为AA+，本期债券债项信用等级为AA+。本次发行的信用评级符合有关法律法规的规定和要求。

6、本期债券的《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》以及《差额补偿协议》的相关内容符合《暂行办法》的相关规定。

7、发行人聘请的主承销商、审计机构、信用评级机构、专项法律服务顾问具备担任本期债券发行中介机构的主体资格，符合相关法律、法规的规定。

8、《募集说明书》及其摘要所引用的本法律意见书的内容已经本所律师审阅，其引用本法律意见书的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

综上所述，发行人本次发行已取得必要的批准和授权；发行人具备本次发行的主体资格；发行人符合《证券法》《管理条例》《暂行办法》《注册制通知》等相关法律、法规、规章和规范性文件规定的发行本期债券的条件。

第七条　第三方评估专项意见

安徽伟森咨询有限责任公司依据国家相关法律法规、资产评估原则，采用合理评估方法，对成都医学城三医融合产业园的收益情况进行了测算，出具了《成都医学城三医融合产业园项目收益和现金流专项评估报告》（GZ-TY200615号）。安徽伟森咨询有限责任公司具有工程咨询甲级资质。

一、评估依据

1、《温江区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
2、《温江区城市总体规划（2014-2020年）》（暨温江区卫星城总体规划）；
3、《温江区土地利用总体规划（2006-2020年）》；
4、《成都医学城产业扶持办法》（温府发[2016]44号）；
5、《成都市规划管理技术规定（2015）市政工程规划管理分册》；
6、成都市温江区发展和改革局《项目备案表》（备案号：川投资备[2018-510115-75-03-245844]FGQB-0035号）；
7、《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
8、国家有关部门发布的统计资料；
9、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料；
10、工作人员现场踏勘与当地市场调查取得的其他相关资料。

二、评估假设

1、评估期内公司所遵循的国家和地方的现行法律、政策以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2、评估期内公司所遵循的相关税收政策不发生重大变化；
3、评估期内公司所遵循的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4、评估期内公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
5、评估期内公司能够正常运营，组织结构不发生重大变化；
6、评估期内公司不会受到重大或有负债不利影响；
7、评估期内公司财务状况不发生重大不利变化；
8、评估期内将不会发生严重的通货膨胀；
9、评估期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。
10、由于受施工调整和本次新冠肺炎疫情的影响，项目开工时间推迟，建设期由原2018年6月-2020年5月调整为2021年4月-2023年3月；
11、假设本次债券2021年6月底前一次发行完毕；债券存续期7年（2021-2027年），即2021年6月-2028年5月，为方便分析计算，债券存续期的20**年则表示20**年6月-20**（+1）年5月，如2021年表示2021年6月-2022年5月，2027年表示2027年6月-2028年5月。

（三）收益及现金流预测总体思路

本次收益及现金流预测，使用募投项目收入和净收入对债券本息覆盖倍数作为预测指标，其基本定义为：

收入＝销售收入＋出租收入＋物管收入；
净收入＝收入－流转税金－经营成本；
流转税金＝增值税＋税金及附加
增值税＝当期销项税额－当期进项税额；
税金及附加＝城建税＋教育费附加＋土地增值税＋房产税＋土地使用税；
经营成本＝工资及福利费用＋管理费用＋销售费＋其他费用；
利润总额=销售收入－总成本费用－税金及附加；
当年可偿债资金＝当年收入（或净收入）；
当年收入（或净收入）本息覆盖倍数＝当年可偿债资金÷当年债券本息偿还额；
累计收入（或净收入）本息覆盖倍数＝累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额；
累计可偿债资金＝上年收入（或净收入）还本付息后盈余资金+当年收入（或净收入）；
收入（或净收入）还本付息后盈余资金＝上年收入（或净收入）还本付息后盈余资金＋当年收入（或净收入）－当年债券本息偿还额。

由于项目投资计划的调整，以及项目对外融资进度的影响，项目开工时间由2018年6月推迟至2021年4月。募投项目的工期相应调整为2021年4月—2023年3月。

2021年和2022年需偿还的利息由自有资金支付，因此，2021年和2022年收入（或净收入）还本付息后的盈余资金为0。

三、项目收入现金流测算情况

（一）预测基础数据

收益和现金流分析以项目实施计划为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观经济政策、公司运营能力和经营计划，以及公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，进行综合预测。

项目计算期20年（2021年6月-2041年5月），其中建设期2年（2021年6月-2023年5月），运营预测期按18年计算。本期债券存续期为2021年至2027年，自2023年开始拟按照总融资额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

（二）收入预测

成都医学城三医融合产业园项目收入来源可分为三个部分：一是标准厂房、医药研发中心和地下停车位的销售收入；二是标准厂房、医药研发中心、人才公寓和停车位的出租收入；三是以上物业的物管费收入。

收入预测具体如下表所示：

项目销售收入预测表

单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	cGMP标准厂房	47,727.00	47,727.00	47,727.00	47,727.00	31,818.00	222,726.00
	当年销售面积（㎡）	79,545.00	79,545.00	79,545.00	79,545.00	53,030.00	
	单价（元/㎡）	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	
2	医疗器械标准厂房	8,887.50	8,887.50	8,887.50	8,887.50	5,925.00	41,475.00
	当年销售面积（㎡）	17,775.00	17,775.00	17,775.00	17,775.00	11,850.00	
	单价（元/㎡）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
3	医药研发中心	2,219.77	2,219.77	2,219.77	4,439.54	6,659.32	17,758.17
	当年销售面积（㎡）	2,466.41	2,466.41	2,466.41	4,932.83	7,399.24	
	单价（元/㎡）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	
4	地下停车位	700.00	700.00	700.00	1,400.00	2,100.00	5,600.00
	当年销售数量（个）	70	70	70	140	210	
	单价（元/个）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
	销售收入合计	59,534.27	59,534.27	59,534.27	62,454.04	46,502.32	287,559.17

项目出租收入预测表

单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028-2040年	合计
1	cGMP标准厂房	8,113.59	8,018.14	7,349.96	6,109.06	5,154.52	5,154.52	101,753.97
	当年出租面积（㎡）	225,377.50	222,726.00	204,165.50	169,696.00	143,181.00	143,181.00	
	单价（元/㎡·月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
2	医疗器械标准厂房	1,631.75	1,612.55	1,478.17	1,228.61	1,036.64	1,036.64	20,464.00
	当年出租面积（㎡）	50,362.50	49,770.00	45,622.50	37,920.00	31,995.00	31,995.00	
	单价（元/㎡·月）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	
3	医药研发中心	1,265.27	1,438.41	1,584.92	1,598.24	1,438.41	1,438.41	26,024.60
	当年出租面积（㎡）	23,430.92	26,637.26	29,350.31	29,596.96	26,637.26	26,637.26	
	单价（元/㎡·月）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	
4	人才公寓	1,451.52	1,741.82	2,032.13	2,322.43	2,612.74	2,612.74	44,126.21
	当年出租面积（㎡）	33,600.00	40,320.00	47,040.00	53,760.00	60,480.00	60,480.00	
	单价（元/㎡·月）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	
5	地上和地下停车位	347.40	401.76	451.08	475.20	466.56	466.56	8,207.28
	当年出租数量（个）	965	1,116	1,253	1,320	1,296	1,296	
	单价（元/个·月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
	出租收入合计	12,809.52	13,212.68	12,896.25	11,733.53	10,708.86	10,708.86	200,576.06

物业管理费收入预测表

单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028-2040年	合计
1	标准厂房	671.51	840.84	975.15	1,074.41	1,132.80	1,132.80	19,421.18
	出售和出租面积（㎡）	373,060.00	467,136.00	541,748.00	596,896.00	629,336.00	629,336.00	
	单价（元/㎡·月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
2	研发中心和人才公寓	142.79	172.54	201.09	229.65	256.44	256.44	4,336.19
	出售和出租面积（㎡）	59,497.34	71,890.09	83,789.55	95,689.02	106,848.56	106,848.56	
	单价（元/㎡·月）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	物管收入合计	814.30	1,013.38	1,176.24	1,304.07	1,389.24	1,389.24	23,757.37

综上所述，经测算，计算期20年内，项目收入合计511,892.60万元，其中：销售收入287,559.17万元，出租收入200,576.06万元，物管收入23,757.37万元。债券存续期内（2021-2027年），项目收入合计354,617.26万元，其中：销售收入287,559.17万元，出租收入61,360.86万元，物管收入5,697.23万元。

（三）成本费用预测

项目总成本费用由经营成本、固定资产折旧费、销售成本结转和财务费用构成。

经测算，计算期20年内，项目总成本合计302,911.77万元，其中经营成本（不含固定资产折旧、销售成本结转、利息）19,232.11万元。债券存续期内（2021-2027年），项目总成本合计239,777.57万元，其中经营成本（不含固定资产折旧、销售成本结转、利息）合计11,677.05万元。

（四）利润预测

所得税率按应纳税所得额25%计算。计算期20年内，所得税合计43,171.16万元，所得税后净利润合计129,513.48万元。债券存续期内（2021-2027年），所得税合计24,575.82万元，所得税后净利润为73,727.46万元。

（五）收入对债券本息的覆盖分析

债券存续期内（2021-2027年）项目收入总额354,617.26万元，对本次债券本息总额270,000.00万元的覆盖倍数为1.31倍。2023-2027年度，项目收入各年分别为73,158.10万元、73,760.33万元、73,606.77万元、75,491.64万元、58,600.42万元；上述收入偿还当年本息后盈余资金分别为19,158.10万元、41,718.43万元、66,925.20万元、96,816.84万元、112,617.26万元，累计可偿债资金分别为73,158.10万元、92,918.43万元、115,325.20万元、142,416.84万元、155,417.26万元。该口径测算的盈余资金每年均大于0，当年收入本息覆盖倍数分别为1.35倍、1.44倍、1.52倍、1.66倍、1.37倍；累计收入本息覆盖倍数分别为1.35倍、1.81倍、2.38倍、3.12倍、3.63倍。具体如下表所示：

收入覆盖债券本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	债券本息偿还额	270,000.00	14,000.00	14,000.00	54,000.00	51,200.00	48,400.00	45,600.00	42,800.00
1.1	期初债券余额		200,000.00	200,000.00	200,000.00	160,000.00	120,000.00	80,000.00	40,000.00
1.2	当期偿还本金	200,000.00			40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
1.3	当期偿还利息（7.0%）	70,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00
2	收入	354,617.26		–	73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42
2.1	销售收入	287,559.17			59,534.27	59,534.27	59,534.27	62,454.04	46,502.32
2.2	出租收入	61,360.86			12,809.53	13,212.68	12,896.25	11,733.53	10,708.86
2.3	物管收入	5,697.23			814.30	1,013.38	1,176.24	1,304.07	1,389.24
3	当年可偿债资金	354,617.26		–	73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42
4	当年收入本息覆盖倍数	1.31	自有资金支付		1.35	1.44	1.52	1.66	1.37
5	收入还本付息后盈余资金[1]				19,158.10	41,718.43	66,925.20	96,816.84	112,617.26
6	累计可偿债资金[2]			–	73,158.10	92,918.43	115,325.20	142,416.84	155,417.26
7	累计收入本息覆盖倍数[3]		自有资金支付		1.35	1.81	2.38	3.12	3.63

注：1、收入还本付息后盈余资金＝上年收入还本付息后盈余资金+当年收入－当年债券本息偿还额；2021年和2022年需偿还的利息由自有资金支付，因此，2021年和2022年收入还本付息后的盈余资金为0；
2、累计可偿债资金＝上年收入还本付息后盈余资金+当年收入；
3、累计收入本息覆盖倍数=累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额；

（六）净收入对债券本息的覆盖分析

债券存续期内（2021-2027年）项目收入总额354,617.26万元，扣除流转税金和经营成本后的净收入合计318,367.47万元，对本次债券本息总额270,000.00万元的覆盖倍数为1.18倍。2023-2027年度，项目收入扣除流转税金和经营成本后的净收入分别为67,422.28万元、68,017.51万元、67,959.92万元、66,760.70万元、48,207.06万元；上述净收入偿还当年本息后盈余资金分别为13,422.28万元、30,239.79万元、49,799.71万元、70,960.41万元、76,367.47万元，累计可偿债资金分别为67,422.28万元、81,439.79万元、98,199.71万元、116,560.41万元、119,167.47万元。该口径测算的盈余资金每年均大于0，当年净收入本息覆盖倍数分别为1.25倍、1.33倍、1.40倍、1.46倍、1.13倍；累计净收入本息覆盖倍数分别为1.25倍、1.59倍、2.03倍、2.56倍、2.78倍。具体如下表所示：

净收入覆盖债券本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	债券本息偿还额	270,000.00	14,000.00	14,000.00	54,000.00	51,200.00	48,400.00	45,600.00	42,800.00
1.1	期初债券余额		200,000.00	200,000.00	200,000.00	160,000.00	120,000.00	80,000.00	40,000.00
1.2	当期偿还本金	200,000.00			40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
1.3	当期偿还利息（7.0%）	70,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00
2	扣除流转税金和经营成本后的净收入	318,367.47		–	67,422.28	68,017.51	67,959.92	66,760.70	48,207.06
2.1	收入	354,617.26		–	73,158.10	73,760.33	73,606.77	75,491.64	58,600.42
2.1.1	销售收入	287,559.17		–	59,534.27	59,534.27	59,534.27	62,454.04	46,502.32
2.1.2	出租收入	61,360.86		–	12,809.53	13,212.68	12,896.25	11,733.53	10,708.86
2.1.3	物管收入	5,697.23		–	814.30	1,013.38	1,176.24	1,304.07	1,389.24
2.2	流转税金	24,572.74			3,335.07	3,328.82	3,236.22	6,255.50	8,417.13
2.3	经营成本	11,677.05			2,400.75	2,414.00	2,410.62	2,475.45	1,976.23
3	当年可偿债资金	318,367.47		–	67,422.28	68,017.51	67,959.92	66,760.70	48,207.06
4	当年净收入本息覆盖倍数	1.18	自有资金支付		1.25	1.33	1.40	1.46	1.13
5	净收入还本付息后盈余资金[1]				13,422.28	30,239.79	49,799.71	70,960.41	76,367.47
6	累计可偿债资金[2]			–	67,422.28	81,439.79	98,199.71	116,560.41	119,167.47
7	累计净收入本息覆盖倍数[3]		自有资金支付		1.25	1.59	2.03	2.56	2.78

注：1、净收入还本付息后盈余资金＝上年净收入还本付息后盈余资金+当年净收入－当年债券本息偿还额；2021年和2022年需偿还的利息由自有资金支付，因此，2021年和2022年收入还本付息后的盈余资金为0；
2、累计可偿债资金＝上年净收入还本付息后盈余资金+当年净收入；
3、累计净收入本息覆盖倍数=累计可偿债资金÷当年债券本息偿还额；

（七）压力测试

根据本次债券募投项目建设期及运营期的风险分析，对本次债券的压力测试情景做出假设。主要考虑融资成本上升以及募投项目定价收入下降两种压力情景下，可偿债现金流——净收入对债券本息的覆盖情况。

1、融资成本上升

在融资成本上升情景中，假设本次债券发行利率上升100-500个基点。在融资成本分别上升100、200、300、400和500个基点时，净收入对债券本息的平均模拟覆盖倍数分别为1.14倍、1.10倍、1.06倍、1.03倍和0.99倍。在融资成本上升500个基点至12.00%时，可偿债现金流对债券本息的平均模拟覆盖倍数降至不足1.00倍。考虑到本次债券发行时融资成本上升至12.00%的可能性极小，且融资成本上升过程中，存续期2021-2027年可偿债现金流均能够覆盖债券还本付息额，该项目可偿债现金流能够承受一定的融资成本上升压力。

融资成本上升情景下净收入对债券本息的覆盖倍数

单位：倍

债券存续期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	平均
原始	0.00	0.00	1.25	1.33	1.40	1.46	1.13	1.18
上升100基点	0.00	0.00	1.20	1.29	1.37	1.44	1.12	1.14
上升200基点	0.00	0.00	1.16	1.25	1.34	1.41	1.11	1.10
上升300基点	0.00	0.00	1.12	1.21	1.31	1.39	1.10	1.06
上升400基点	0.00	0.00	1.09	1.18	1.28	1.37	1.09	1.03
上升500基点	0.00	0.00	1.05	1.15	1.25	1.35	1.08	0.99

2、定价收入下降

在定价收入下降情景中，假设项目定价下降5%～17%导致收入整体下降5%～17%，经营成本和流转税金相应变化。在收入分别下降5%、10%、15%和17%时，净收入对债券本息的平均模拟覆盖倍数分别为1.12倍、1.07倍、1.02倍和0.99倍。在收入下降17%时，可偿债现金流对债券本息的平均模拟覆盖倍数降至不足1.00倍。可见，募投项目可偿债现金流能够承受一定幅度的定价收入下降压力。

定价收入下降情景下净收入对债券本息的覆盖倍数

单位：倍

债券存续期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	平均
原始	0.00	0.00	1.25	1.33	1.40	1.46	1.13	1.18
下降5%	0.00	0.00	1.19	1.26	1.33	1.42	1.07	1.12
下降10%	0.00	0.00	1.12	1.19	1.26	1.37	1.01	1.07
下降15%	0.00	0.00	1.06	1.13	1.19	1.33	0.96	1.02
下降17%	0.00	0.00	1.03	1.10	1.16	1.31	0.93	0.99

总体看，募投项目可偿债现金流能够承受一定程度的外部压力。

（八）综合测算结论

成都医学城三医融合产业园项目拟债券融资200,000.00万元，产生利息70,000.00万元，还款资金来源为销售收入、出租收入和物管收入。债券存续期内（2021-2027年），项目收入总额354,617.26万元，对本次债券本息总额的覆盖倍数为1.31倍，当年收入本息覆盖倍数在1.35-1.66倍；累计收入本息覆盖倍数在1.35-3.63倍。收入扣除流转税金和经营成本后的净收入合计318,367.47万元，对本次债券本息总额的覆盖倍数为1.18倍，当年净收入本息覆盖倍数在1.13-1.46倍；累计净收入本息覆盖倍数在1.25-2.78倍。

该项目符合国家相关政策要求，地方政府积极支持项目建设。通过项目收益和现金流专项评估，债券存续期内（2021-2027年），收入本息覆盖倍数和净收入本息覆盖倍数均大于1，各年收入及净收入都能完全覆盖债券本息。同时，通过敏感性分析，在经营收入减少10%、建设投资增加10%或经营成本增加10%的情况下，收入和净收入对本息的覆盖倍数仍大于1。充分说明项目债券本息保障能力较强。

计算期20年内，项目投资财务内部收益率（所得税后）为8.49%，静态投资回收期（所得税后）为6.70年（含建设期2年），投资财务净现值（所得税后）（ic=8%）为5,925.84万元。整体而言，项目投资资金回收较快，盈利能力良好。

第八条　备查文件

一、文件清单

（一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
（二）《2022年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券募集说明书》及其摘要；
（三）发行人2017-2019年经审计的备考财务报告、经审计的发行人2020年度审计报告及未经审计的2021年1-9月报表；
（四）《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券债权代理协议》；
（五）《2020年成都医学城三医融合产业园项目收益债券持有人会议规则》；
（六）评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
（七）律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：成都九联投资集团有限公司
住所：成都市温江区芙蓉大道二段733号3栋1层1号
法定代表人：宋勇钢　　联系人：王琨宁
联系地址：成都市温江区芙蓉大道二段733号3栋1层1号
电话：028-82633823　　传真：028-82633821　　邮政编码：611130

（二）主承销商：方正证券承销保荐有限责任公司
住所：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层
法定代表人：陈琨　　联系人：程远
联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层
联系电话：010-56992047　　传真：010-56991987　　邮政编码：100020

附表一：2022年第一期成都医学城三医融合产业园项目收益债券发行营业网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲方正证券承销保荐有限责任公司	方正证券承销保荐有限责任公司	北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座15层	宋小坤	010-56991997
2	东方证券承销保荐有限公司	东方证券承销保荐有限公司	北京市西城区太平桥大街18号丰融国际北翼15层	郑昊	021-23153826
3	安信证券股份有限公司	安信证券股份有限公司	北京市西城区阜成门北大街2号国投金融大厦11层	姜运晟	010-83321155