

央企信托·政兴1号（OR园区）集合资金信托计划

尽职调查报告

特别提示：

- 1、此报告中的数据均为业务部门尽职调查过程中收集采取，可能存在误差，业务部门将在后续项目执行过程中进一步完善数据的采集工作。
- 2、此报告中的相关分析是业务部门在采集数据的基础上，结合融资方提供的材料作出，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。
- 3、此报告仅作为业务部门履行项目审批程序时的报审材料之一，作为公司审批项目的参考依据之一，不作为业务部门或公司对实施本项目的任何收益、风险的对外承诺。

业务部门：

二〇二二年十月

央企信托·政兴1号（OR 园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

第一部分 信托计划背景及要素	4
三、实际交易对手	4
1、股权结构图	4
2、增信关系说明	4
四、交易结构图	4
五、信托计划基本要素	5
第二部分 融资人-OR 园区	5
一、公司基本情况	5
1.1 基本情况	5
1.2 重大事项变更	6
1.3 公司治理	6
二、经营情况	7
2.1 经营情况	7
2.2 棚户区改造	7
2.3 基础设施及安置房建设	8
2.4 砂石销售业务	9
2.5 园区开发与运营	10
三、财务情况	11
3.1 合并资产负债表	11
2021. 12. 31	16
2020. 12. 31	16
合计	16
项目	16
2021. 12. 31	16
2020. 12. 31	16
应收利息	16
应收股利	16
其他应收款	16
合计	16
3.2 合并利润表	18
3.3 合并现金流量表	20
3.4 财务指标分析	21
四、其他重要情况	21
4.1、融资和担保情况	21
4.2、征信情况	23
4.3、诚信信息排查	24
五、总体评价	25
第三部分 连带责任担保人-青白江 GT	25
一、公司基本情况	25
1.1 基本情况	25
1.2 重大事项变更	26
1.3 公司治理	27
二、财务情况	28
2.1 合并资产负债表	28
2.2 合并利润表	37

2.3 合并现金流量表	39
2.4 财务指标分析	42
三、经营情况	43
3.1 政府委托代建业务	44
3.2 工程业务	48
3.3 房租业务	48
3.4 公交客运业务	48
3.5 其他业务	49
四、其他重要情况	49
4.1 融资和担保情况	49
4.2 征信情况	50
4.3 诚信信息排查	51
五、总体评价	52
第四部分 区域经济	52
一、行政级别	52
二、地区排名	52
三、财政实力	54
四、地方政府负债	55
五、本级政府任期	55
第五部分 当地政府融资平台	56
一、举债机制	56
二、融资平台概况	56
三、违约情况	57
第六部分 还款来源及区域介绍	57
一、第一还款来源分析	57
二、第二还款来源分析	57
三、其他还款来源分析	57

第一部分 信托计划背景及要素

三、实际交易对手

本信托计划中，融资人是成都青白江 ORYQYY 管理有限公司（以下简称“OR 园区”或“融资人”），担保人是成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司（以下简称“青白江 GT”或“担保人”）。

1、股权结构图



从股权穿透来看，融资人 OR 园区实际控制人为成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局。

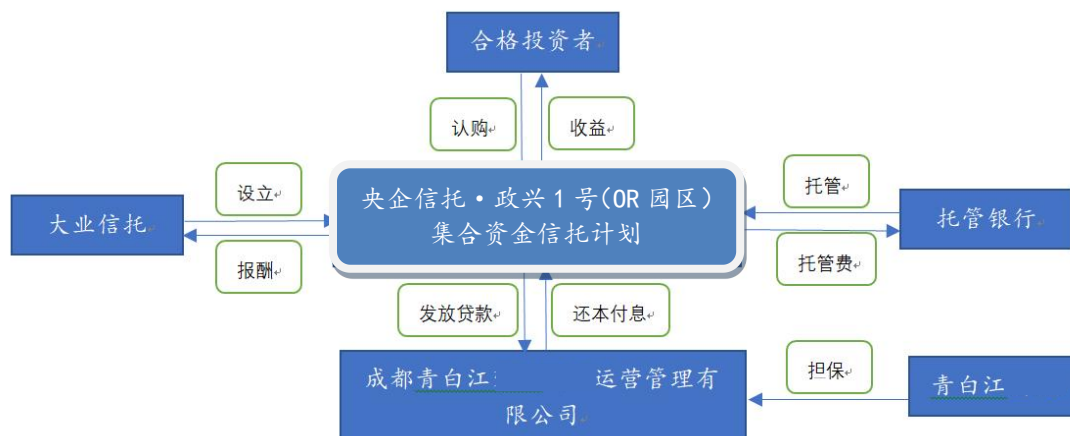


从股权穿透来看，担保人青白江 GT 实际控制人为成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局。

2、增信关系说明

融资人 OR 园区和担保人青白江 GT 都是成都市青白江区内承担基础设施建设业务的政府平台，二者主体真实、合法、有效。本信托计划中，青白江 GT 为 OR 园区对本信托计划的还本付息义务提供不可撤销的连带责任担保。

四、交易结构图



央企信托拟发起设立“央企信托·政兴1号（OR 园区）集合资金信托计划”，信托计划拟募

集资金不超过 20,000 万，用于向成都青白江 ORYQYY 管理有限公司发放流动资金贷款，信托资金用于补充融资人的日常营运资金，信托期限不超过 24 个月。信托计划成立之日起每满 6 个月，我司有权要求融资人偿还部分融资本金，剩余部分到期偿还。成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司为融资人的还本付息义务提供不可撤销连带责任保证担保。

五、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：央企信托·政兴1号（OR 园区）集合资金信托计划。
- 2、信托计划总规模：2 亿人民币。
- 3、信托计划期限：信托计划总期限不超过 24 个月，可分期发放。信托计划成立后每满 6 个月，我司有权要求融资方偿还部分融资本金。具体如下：信托计划设立 A、B、C 和 D 四类信托单位。A 类信托单位 500 万，期限 6 个月；B 类信托单位 500 万，期限 12 个月；C 类信托单位 500 万，期限 18 个月；D 类信托单位 18,500 万，期限 24 个月。
- 4、信托计划资金用途：信托资金用于向成都青白江 ORYQYY 管理有限公司发放流动资金贷款，信托资金用于补充日常营运资金。
- 5、融资成本：不低于 x%/年（含增值税）；预计打包发行价：x%/年；公司信托报酬预计综合收益率：x%/年。信托保障基金由融资人负责缴纳。注：具体打包发行价以发行时结合市场和销售情况为准。
- 6、期间融资成本支付方式：季度。
- 7、退出方式：融资人到期还本付息。
- 8、增信措施：
 - （1）保证担保：成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司为成都青白江 ORYQYY 管理有限公司的还本付息义务提供不可撤销连带责任保证担保。
- 9、其他风控措施：
 - （2）账户监管：信托资金进入融资人 OR 园区在指定银行开立的监管账户，资金使用进行合规性监管。

第二部分 融资人-OR 园区

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

公司名称:	成都青白江 ORYQYY 管理有限公司
公司类型:	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所:	中国(四川)自由贸易试验区成都市青白江区香岛大道1509号成都国际铁路港现代物流大厦A区4楼A0401号
统一社会信用代码:	91510113MA65RE6J1W
成立日期:	2018年11月24日
法定代表人:	宋阳
经营范围:	园区项目的投资、开发和经营；房地产开发经营；土地整治服务；房地产经纪；投资管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；企业孵化器管理服务；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；企业形象策划；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；农副产品销售；建筑材料销售（以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
注册资本:	10 亿
实收资本:	7 亿

1.2 重大事项变更

- 1、近5年股权结构方面是否发生重大变更
 有。
 无。
- 2、近5年实际控制人是否发生变更
 有，
 无。
- 3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更
 有，
 无。
 无。

1.3 公司治理

1、治理结构

融资人OR园区不设股东会，由全资股东成都陆港枢纽投资发展集团集团作为出资人行使股东权利。公司设董事会、监事会和经理层。公司董事会由5名董事组成，其中职工董事1人，由职工代表大会、职代会或其他民主形式选举产生；董事长1人，兼任公司法定代表人。公司董事每届任期3年，可连任。公司监事会成员5名，其中职工代表监事2人，非职工代表监事由股东委派。监事每届任期3年，可连任。公司设经理，由董事会聘任或解聘，经理对董事会负责，负责公司日常经营管理活动。

同时，公司设立了党群工作部、行政综合部、财务部、融资部、项目管理部、成本合约部、运营部和审计部8个职能部门，部门设置合理，职责清晰。

制度建设方面，公司制定了《行政管理制度》、《业务接待管理办法》、《项目开发管理制度》、《采购管理办法》、《财务管理手册》等多项制度，制度建设较为完善。

综合来看，公司建立了必要的治理架构和内部组织结构，管理制度相对健全，执行情况较好，能够满足公司经营管理的需要。

2、核心高管介绍

宋阳，男，董事长，1978年生，四川成都人，本科学历。历任青白江区委办综合二科科长、青白江区信访局副局长、青白江区信访局党组成员/副局长、青白江区商务局党组成员/副局长、青白江区政府办党组成员/副主任、成都陆港枢纽投资发展集团党委委员/董事/副总经理，现任融资人OR园区党委书记/董事长、成都市瀚宇投资有限公司董事长/总经理。

郑祖成，男，总经理，1985年生，四川成都人，研究生学历。历任成都市双流区交通建设投资有限公司财务部部长、成都市双流交通建设投资有限公司下属全资子公司成都现代资产管理有限公司副总经理、担保人青白江GT总经理/成都盛鼎宏园区管理有限公司/成都新开元城市建设投资有限公司总经理，现任融资人OR园区党委副书记、总经理。

二、经营情况

2.1 经营情况

融资人OR园区成立初期主要负责青白江区部分基础设施建设及欧洲产业城的开发与运营业务。2021年12月，随着青白江国金融局将瀚宇投资99.0151%的股权无偿划拨给融资人，融资人成为青白江区重要的基础设施建设主体，主要负责青白江区的棚户区改造、部分基础设施及安置房建设以及欧洲产业城的开发与运营业务；此外，融资人还从事砂石销售等其他经营性业务。下为融资人主营业务构成（单位：亿、%）。

项目	2020年		2021年		2022年1-3月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
棚户区改造	5.70	68.90	3.70	49.71	3.53	77.24
基础设施及安置房建设	-	-	0.77	10.40	0.02	0.44
园区运营	0.25	2.97	0.56	7.48	0.44	9.63
砂石销售	1.66	12.76	1.53	20.55	0.52	11.38
其他	1.27	15.38	0.88	11.86	0.06	1.31
合计	8.28	100.00	7.43	100.00	4.57	100.00

融资人营业收入主要来自棚户区改造、园区运营和砂石销售等业务，2020年以来，受项目结算进度影响，融资人营业收入规模有所下降。园区运营业务收入主要来自房屋租赁及清扫保洁服务，随着欧洲产业城的持续发展，房屋租赁收入快速增长；砂石销售业务为融资人营业收入的重要组成部分，近年来规模有所增长，均来自子公司瀚宇投资，瀚宇投资持有青白江区国金融局于2019年无偿拨入的砂石探矿权，全部位于青白江区行政范围内；融资人其他业务规模小幅下降，为融资人的营业收入带来一定补充。

2.2 棚户区改造

受青白江区人民政府委托，融资人二级子公司瀚宇投资负责青白江区范围内的棚户区改造，

业务具有较强的区域专营性。

2020年及以前，瀚宇投资棚户区改造业务模式为政府购买服务，2021年以来瀚宇投资所有承接项目重新签订协议，业务模式均变更为委托代建模式。2021年，针对瀚宇投资承接的棚户区改造项目，瀚宇投资与成都市江城投资有限公司（以下简称“江城投资”）分别重新签订《委托代建合同》，瀚宇投资负责项目的前期手续办理、投融资、监督管理及竣工结算等工作，建设资金为自有资金及外部融资，项目完工后移交委托方；江城投资按审定的工程建设成本、建设管理费用及约定的回报收益之和作为委托代建合同价款与瀚宇投资结算，江城投资按年出具项目确认单，瀚宇投资依此确认收入并结转成本。

自成立以来，瀚宇投资暂无已完工的棚户区改造项目。2020年~2021年，瀚宇投资分别确认棚户区改造业务收入5.70亿和3.70亿，主要来自2017年棚户区改造项目以及2017年老工业基地棚户区改造项目；毛利率水平维持在40%以上，较为稳定。下为融资人近两年棚户区改造收入情况（单位：万）。

2020年-2021年瀚宇投资棚户区改造业务收入确认情况

年份	项目名称	业务模式	确认收入	结转成本
2020	2017年棚户区改造项目	委托代建	57032.62	33853.19
2021	2017年棚户区改造项目	委托代建	28126.80	16004.30
	2017年老工业基地棚户区改造项目	委托代建	8831.12	5642.85

截至2021年末，瀚宇投资主要在建棚户区改造项目计划总投资149.76亿，累计投资109.85亿，尚需投资39.91亿。下为融资人棚户区改造项目情况（单位：亿）。

项目名称	建设周期	业务模式	计划总投资	累计投资	尚需投资
2017年老工业基地棚户区改造项目	2017-2023	委托代建	76.08	69.29	6.79
2017年棚户区改造项目	2017-2023	委托代建	24.51	17.20	7.31
2017年老工业基地城中村改造项目	2017-2023	委托代建	25.00	17.89	7.11
青白江区铁路港毗邻区域城中村改造项目	2018-2022	委托代建	24.17	5.47	18.70
合计	-	-	149.76	109.85	39.91

2.3 基础设施及安置房建设

融资人基础设施及安置房建设主体为本部和子公司瀚宇投资，以瀚宇投资为主，业务模式主要分为委托代建和自建自营。

2016年12月，瀚宇投资通过有偿转让方式从新开元投资获得青白江区主城区城市堤防综合整治等12个零星工程项目，转让成本合计为0.81亿。同年，瀚宇投资承接的上述项目全部于当年结算完毕。

2017年，瀚宇投资通过有偿转让和无偿划拨方式从新开元城投、成都广智达交通投资有限公司（以下简称“广智达交投”）和成都怡都建设投资有限公司（以下简称“怡都建投”）获得人工湖项目等8个基础设施建设项目，合计成本为11.91亿。截至2021年末，上述项目暂未进行

结算。同年，瀚宇投资通过有偿转让方式从新开元城投获得新城小区B区安置房主体及附属工程等13个安置房建设项目，转让成本合计10.64亿。2017年，青白江区财政局与公司就新城小区B区安置房主体及附属工程等10个项目进行结算，共确认安置房建设收入12.99亿，毛利润为5.84亿，毛利率为45.00%。2018年以来受政府暂未组织结算影响，融资人均未实现安置房项目收入。下为融资人截至2021年末基础设施建设及安置房项目情况（单位：亿）

截至2021年末融资人主要基础设施项目情况

原承接主体	基础设施建设项目名称	是否结算	截至2021年末项目成本
新开元投资	G108国道大件东绕建设项目等5个项目	否	10.14
	清泉大道（欧洲产业城段）建设项目	否	1.69
广智达交投	成环路清（泉）福（洪）段道路改建工程、同华大道西延线（含成绵乐客专青白江东站站前广场）	否	2.11
怡都建投	北部新区道路路网建设项目	否	1.32
合计		-	15.26

截至2021年末融资人主要安置房建设项目情况

原承接主体	安置房建设项目名称	是否结算	截至2021年末项目成本
新开元投资	东山新城安置房项目	否	11.69
	福洪字库一期安置房	否	0.94
	福洪安置房（三期）	否	0.81
合计		-	13.44

此外，根据融资人本部与江城投资签订《委托代建合同》，融资人负责部分项目的规划、招投标、施工及竣工验收，建设资金为自有资金及外部融资，项目完工后移交至江城投资；融资人按进度向江城投资申请结算，并根据江城投资出具的结算文件确认收入结转成本，结算价格为工程建设管理费用与回报收益之和，回报收益暂定为35%。

2.4 砂石销售业务

根据青白江区国资金融局《关于同意将砂石资源管理运营主体调整为成都市瀚宇旅游投资有限公司的批复》（青国资函〔2018〕54号）的相关要求，融资人子公司瀚宇投资自2018年开始负责砂石资源的接管、加工及出售工作。根据2019年12月26日《成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局关于青白江区建设用地地下砂石资源及河道砂石资源进行评估入账的函》，成都市青白江区国有资产监督管理局和金融工作局将青白江区建设用地地下砂石资源及河道砂石资源注入瀚宇投资。根据成都市青白江区人民政府发布的《成都市青白江区砂石资源管理暂行办法》（青府办发〔2019〕35号），青白江区行政范围内的砂石资源实行统一利用管理，任何单位和个人不得以任何手段非法开采、侵占、买卖和破坏，瀚宇投资在青白江区内具有行业垄断地位。

瀚宇投资目前的砂石业务主要包含建设项目宗地红线范围内开挖形成的地下砂石资源。瀚宇投资已设立宏源砂石加工场投资建设及加工生产项目，由四川欣领驭建设工程有限公司牵头作为砂石项目的社会资本方和生产加工劳务服务方。

根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的鹏信资估报字〔2020〕第CSC014号、第CSC015号、第CSC016号的评估报告显示，砂石资源评估价值为441,668.90万，砂石资源总储量10,718.43万m³，可采储量8,146.02万m³。

序号	评估对象	评估报告	评估价值(万)	砂石资源总储量 (万m ³)	可采储量 (万m ³)	评估基准日	评估方法
1	青白江区境内毗河河道砂石资源采砂经营权	鹏信资估报字[2020]第CSC014号	136,264.78	3,068.01	2,331.69	2019年12月31日	权益法（折现现金流量法）
2	青白江区境内青白江河道砂石资源采砂经营权	鹏信资估报字[2020]第CSC015号	17,606.38	395.12	300.30	2019年12月31日	权益法（折现现金流量法）
3	青白江区2020-2030年城乡规划建设用地地下砂石资源采砂经营权	鹏信资估报字[2020]第CSC016号	287,797.74	7,255.30	5,514.03	2019年12月31日	权益法（折现现金流量法）
	合计	-	441,668.90	10,718.43	8,146.02	-	-

瀚宇投资砂石业务分成三个阶段，砂石接管、砂石加工、砂石销售。瀚宇投资作为青白江区砂石资源接管、加工及出售主体，项目建设方挖出砂石并运输至瀚宇投资指定的地点，瀚宇投资向其支付砂石挖掘、砂石运输、装卸补偿费用等费用，在收购后，瀚宇投资砂石进行加工分类，对外销售。具体业务模式如下：

（1）砂石接管。报告期内，瀚宇投资对青白江区域内房地产项目建设业主的项目红线范围内的地下砂石进行接管。具体模式为房地产项目建设业主在项目宗地成交后，与瀚宇投资签订《社会投资项目地下砂石接管协议》，房地产项目建设业主对项目红线范围内的地下砂石进行挖掘后运输至瀚宇投资指定的堆场，瀚宇投资对砂石数量和质量（含泥沙量等）进行验收，验收合格后向房地产项目建设业主出具砂石接管凭证，并依据合同约定数量分阶段结算砂石发方量及支付砂石挖运费，砂石挖运产生的其他一切费用由房地产项目建设业主承担。报告期内，瀚宇投资接管的砂石主要来源于天和睿城、天和悦城、恒大云锦华庭和建工梧桐屿等房地产项目。

（2）砂石加工。在接管砂石后，瀚宇投资与生产加工劳务服务方签订加工生产项目协议，瀚宇投资供应原材料，生产加工劳务服务方负责进行砂石加工工作，瀚宇投资按合同规定支付砂石加工劳务服务费，其中“砂石加工劳务费=核定的砂石加工量×砂石加工劳务费每方单价”。

（3）砂石销售。所有砂石制品均为先付款后供货，瀚宇投资与客户签订砂石供货协议后，客户按照预购供货量向瀚宇投资支付全部货款。瀚宇投资根据砂石供货协议要求将砂石制品运至客户指定地点，客户进行验收，交货完毕后，以石供货协议约定的不同规格砂石制品单价、瀚宇投资出库单汇总的实际供货量作为结算依据，与客户结算货款。

近两年，融资人主营业务部分的砂石业务收入分别为16,632.86万和15,281.06万，为融资人持续盈利能力提供了良好的补充。

2.5 园区开发与运营

融资人本部自成立起主要负责欧洲产业城的开发与运营业务，具体为从事区域内标准化厂房等类型的项目建设并通过对外出租获取租赁收入，该业务具有较强的区域专营性。

截至2021年，融资人主要开发了欧洲产业城内OR智能制造产业园项目等，该项目承接主体为融资人本部，计划总投资为15.00亿，期末累计投资12.50亿，尚需投资2.50亿，建成后预计通过对外租售获取收益；此外，政府还将新开元投资建设的青白江区云顶路以北、香林路以东的A~H、J~N及P区合计33.38万平方米的标准化厂房划转至融资人。

同期末，融资人拟开发的项目为青白江区“一带一路”教育培训基地（四川师范大学青白江校区）项目，承接主体为融资人本部。该项目位于欧洲产业城，计划总投资35.00亿，建设内容包括综合楼、学院组团、宿舍、食堂、东区运动场附属用房及南、东、西校门、体育中心、后勤中心、垃圾中转站等，建设周期为18个月，建设资金计划通过城市合伙人招标的方式筹措。

融资人园区运营业务以房屋出租为主，目前融资人运营的资产主要为标准化厂房，出租对象包括成都康佳电子有限公司、成都润亿达环境科技有限公司、成都天美牙科技术开发有限公司、华鼎国联四川动力电池有限公司等欧洲产业城内企业。2020年~2021年，融资人分别确认房屋租赁业务收入0.10亿和0.45亿，毛利润分别为0.09亿和0.43亿，毛利率维持在90%以上。

三、财务情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对融资人青白江OR园区2019年至2021年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；同时，我们收集了融资人2022年3月末的财务报告。以下财务数据来自于上述报告。

3.1 合并资产负债表

单位：万人民币

项目（单位：万）	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	276,552.84	237,994.87	92,665.36	24,355.51
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	1,500.00			
应收账款	49,125.96	55,315.91	437.67	51.66
预付款项	3,360.49	480.26	166.46	19,742.58
其他应收款	944,587.43	981,280.54	77,428.79	23,575.44
存货	1,914,511.83	1,827,073.24	1,611.51	
合同资产	19,347.27	19,347.27		
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	4,806.65	2,370.57	166.38	7.72
流动资产合计	3,213,792.48	3,123,862.66	172,476.17	67,732.92
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资	22,489.38	22,489.38		
长期应收款				

央企信托·政兴1号（OR 园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

长期股权投资	4,359.22	3,359.22		
投资性房地产	332,353.68	332,353.68	55,019.22	
固定资产	261,816.03	260,696.83	148.78	
在建工程	21,601.10	14,858.98	2,746.47	348.61
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	457,217.62	456,172.37	89.14	4,048.04
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	479.93	417.93	15.28	
递延所得税资产				
其他非流动资产	169,046.27	169,046.27		
非流动资产合计	1,269,363.24	1,259,394.68	58,018.90	4,396.65
资产总计	4,483,155.72	4,383,257.33	230,495.07	72,129.57
流动负债：				
短期借款	149,583.97	150,983.97	29,903.23	
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	3,000.00			
应付账款	25,104.14	24,734.01	535.48	
预收款项	424.91	140.38	224.50	
应付职工薪酬	72.41	37.28	28.94	3.14
应交税费	9,347.95	9,422.52	141.20	1.16
其他应付款	109,082.71	129,980.10	6,946.96	123.08
合同负债	52,147.03	41,126.69		
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	379,889.88	491,845.95	1,400.00	500.00
其他流动负债				
流动负债合计	728,652.99	848,270.90	39,180.31	627.38
非流动负债：				
长期借款	1,316,557.00	1,316,557.00	96,650.00	28,000.00
应付债券	364,000.00	364,000.00		
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	406,959.49	406,959.49		
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				

递延所得税负债	5,588.82	5,588.82	834.76	
其他非流动负债				
非流动负债合计	2,093,105.31	1,892,845.28	97,484.76	28,000.00
负债合计	2,821,758.30	2,741,116.18	136,665.07	28,627.38
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	70,000.00	50,000.00	43,500.00	43,500.00
其他权益工具	50,333.11	50,497.71		
其中：优先股				
永续债				
资本公积	1,385,005.94	1,385,575.71		
减：库存股				
其他综合收益	11,337.46	11,337.46	2,504.29	
专项储备				
盈余公积	549.79	549.79	38.44	
未分配利润	130,300.42	130,300.61	330.19	2.19
归属于母公司所有者权益合计	1,647,526.72	1,628,261.27		
少数股东权益	13,870.70	13,879.89		
所有者权益（或股东权益）合计	1,661,397.42	1,642,141.16	93,830.00	43,502.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,483,155.72	4,383,257.33	230,495.07	72,129.57

融资人 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末总资产分别为 72,129.57 万、230,495.07 万和 4,383,257.33 万和 4,483,155.72 万，资产规模增长较快。从资产构成来看，融资人资产构成中流动资产占比较高，符合其所属行业特征。在上述日期内，公司流动资产占其总资产的比例分别为 71.69%、71.27%、74.83%和 93.90%。主要由存货、其他应收款和货币资金构成，资产流动性较好。最近三年及一期，融资人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产构成。

1、流动资产分析

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，融资人流动资产主要由存货、其他应收款和货币资金构成，上述三项合计金额分别占流动资产总金额的比重为 70.76%、99.55%、97.51%和 97.56%

（1）货币资金

融资人货币资金主要包括现金、银行存款和其他货币资金。2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，融资人货币资金分别为 24,355.51 万、92,665.36 万、237,994.87 万和 276,552.84 万，占流动资产的比例分别为 35.96%、53.73%、7.62%和 8.61%。

（2）其他应收款

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，融资人其他应收账款分别为 23,575.43 万、77,428.79 万、981,280.54 万、944,587.43 万，占流动资产的比例分别为 34.80%、44.89%、

31.41%和29.39%。下为融资人2021年末其他应收款前五名情况（单位：万、%）。

债务人名称	账面余额	占比	账龄	性质	属性
成都市江城投资有限公司	325,425.49	34.45	1-2年	往来款	地方国企
成都市青白江区财政局	302,809.89	32.06	1-3年	往来款	政府部门
成都新开元城市建设投资有限公司	199,244.15	21.09	1年以内	往来款	地方国企
成都广智达交通投资有限公司	47,667.27	5.05	1年以内	往来款	地方国企
成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司	28,085.00	2.97	1-2年	往来款	地方国企
合计	903,231.81	95.62	-	-	

（3）存货

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，融资人存货分别为0万、1,611.51万、1,827,073.24万、1,914,511.83万，占流动资产的比例分别为0%、0.93%、58.48%和59.57%。融资人存货别由合同履行成本、库存商品和原材料构成。2021年末，融资人存货较2020年末增加了670,433.70万，主要是由于合同履行成本增多。下为融资人2021年末存货分类表（单位：万、%）。

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,233.74	0.00	2,233.74
原材料	114.86	0.00	114.86
合同履行成本	1,824,724.64	0.00	1,824,724.64
合计	1,827,073.24	0.00	1,827,073.24

2021年末融资人存货-合同履行成本前十大明细表

项目名称	账面价值
2017年老工业基地棚户区改造项目	687,308.65
安置房建设工程项目	136,639.05
标准化厂房建设工程	124,970.91
2017年棚户区改造项目	122,109.67
欧洲产业城建设项目	108,925.22
2017老工业基地城中村改造项目	98,339.83
青白江区铁路港毗邻区域城中村改造项目	54,662.02
G108国道大件东绕建设项目	54,628.72
252地块房地产开发项目	34,458.79
东方新村一期项目	26,562.19
合计	1,448,605.05

2、非流动资产资产分析

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，融资人非流动资产分别为4,396.65万、58,018.90万、1,259,394.68万、1,269,363.24万，占总资产比重分别为0.10%、1.29%、28.09%和28.31%。融资人非流动资产主要以投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产构成。

（1）投资性房地产

央企信托·政兴1号（OR园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，融资人投资性房地产分别为0.00万、55,019.22万、332,353.68万和332,353.68万，占非流动资产的比例分别为0.00%、94.83%、26.39%和26.18%，增长速度较快。下为融资人2021年末投资性房地产构成（单位：万）

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	45,058.41	152,666.15	197,724.57
其中：成本	45,058.41	152,666.15	197,724.57
公允价值变动	-	-	-
二、本年变动	130,509.43	4,119.69	134,629.12
加：外购	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	127,507.59	-	127,507.59
企业合并增加	-	-	-
公允价值变动	3,001.84	4,119.69	7,121.53
减：处置	-	-	-
其他转出	-	-	-
公允价值变动	-	-	-
三、年末余额	175,567.85	156,785.84	332,353.68
其中：成本	172,566.01	152,666.15	325,232.16
公允价值变动	3,001.84	4,119.69	7,121.53

(2) 固定资产

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，融资人固定资产分别为0.00万、148.78万、260,696.83万和261,816.03万，占非流动资产的比例分别为0.00%、0.26%、20.70%和20.63%。

(3) 在建工程

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，融资人在建工程分别为348.61万、2,746.47万、14,858.98万和21,601.10万。2021年末，融资人在建工程账面价值较2020年末增加了12,112.51万，增幅为81.54%。下为融资人2021年末在建工程明细（单位：万）。

项目	2020.12.31	本年增加	增减	2021.12.31
宏源砂石场项目	0.00	5,988.67		5,988.67
OR智能制造产业园建设项目	2,638.96	4,824.13		7,463.09
川师大青白江校区	104.61	547.00		651.60
欧洲产业城医院	2.90	0.00		2.90
欧洲产业城停车场项目	0.00	99.23		99.23
四川开放大学青白江校区建设项目	0.00	652.96		652.96
欧洲产业城共享果园	0.00	0.53		0.53
合计	2,746.47	12,112.51		14,858.98

(4) 其他非流动资产

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，融资人其他非流动资产分别为0.00万、0.00万、169,046.27万和169,046.27万，占非流动资产的比例分别为0.00%、0.00%、13.42%和13.32%。下为融资人2021年末其他非流动资产项目明细（单位：万、%）。

项目	2021.12.31	2020.12.31
道路及配套	157,451.33	157,451.33
客运站及配套	663.40	663.40
绿化工程	10,931.54	10,931.54
合计	169,046.27	169,046.27

3、流动负债分析

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，融资人流动负债分别为134,499.63万、559,131.52万、848,270.90万和728,652.99万。总体来看，过去三年，融资人流动负债整体呈上升趋势主要是由于项目建设资金需求较大，融资人通过金融机构新增借款及增加债券发行。融资人流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

2022年3月末，融资人短期借款余额为149,583.97万，占期末流动负债的比例为20.53%。融资人2021年3月末短期借款余额较2021年末下降0.93%。下为融资人2020年末和2021年末短期借款明细（单位：万）。

种类	2021.12.31	2020.12.31
信用借款	500.00	
保证借款	145,483.97	166,967.89
抵押借款	5,000.00	7,500.00
质押借款		4,300.00
合计	150,983.97	178,767.89

详见下文融资情况分析。

（2）其他应付款

融资人其他应付款主要为关联方和非关联方往来款、职工借款及押金保证金等。2022年3月末，融资人其他应付款账面价值为109,082.71万，占期末流动负债的比例为14.97%。2022年3月末融资人其他应付款较2021年末减少了20,897.39万。下为融资人2020年末和2021年末按款项性质划分的其他应付款情况和前五大应收账款方如下（单位：万）

项目	2021.12.31	2020.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	147,988.56	77,428.79
合计	147,988.56	77,428.79

单位名称	与公司关系	性质	2021.12.31	账龄	占比	企业性质
成都新开元城市建设投资有限公司	非关联方	往来款	137,812.89	1-2年	93.12	当地国企
成都陆港兴辰置业有限公司	关联方	往来款	9,543.13	1-4年	6.45	当地国企
青白江骆翠基矿泉水店	非关联方	往来款	0.08	1-2年	0.00	私企
成都欧洲产业城管理委员会	关联方	往来款	543.44	1年以内	0.37	政府机关
杨家忠	关联方	往来款	0.20	1年以内	0.00	私人
合计			147,899.74		99.94	

（3）一年内到期的非流动负债

融资人一年内到期的非流动负债主要系一年内到期长期借款、应付债券和长期应付款。2022年3月末，融资人一年内到期的非流动负债为379,889.88万，较年初减少了111,956.07万，主要是融资人一年内到期的长期借款减少所致。下为融资人2020年末和2021年末一年内到期的非流动负债分类表（单位：万）

项目	2021.12.31	2020.12.31
一年内到期的长期借款	104,639.00	85,050.00
一年内到期的应付债券	124,500.00	15,000.00
一年内到期的长期应付款	245,706.95	144,085.11
一年内到期的其他权益工具	17,000.00	17,000.00
合计	491,845.95	261,135.11

详见下文融资情况分析。

4、非流动负债分析

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，融资人非流动负债金额分别为28,000.00万、97,484.76万、1,892,845.28万和2,093,105.31万。2021年6月末非流动负债较年初增加了200,260.03万。从构成上看，融资人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

截至2022年3月末，融资人长期借款科目余额1,316,557.00万，较年初未变化，占非流动负债比例为62.90%。融资人2021年末长期借款分类情况表（单位：万）

项目	2021.12.31	2020.12.31
抵押借款	100,950.00	93,000.00
质押借款	850,500.00	864,300.00
保证借款	405,446.00	333,945.00
信用借款	0.00	0.00
减：一年内到期的非流动负债	104,639.00	90,150.00
合计	1,252,257.00	1,201,590.00

详见下文融资情况分析。

（2）应付债券

截至2022年7月19日，融资人存续债券有6只债券，存续金额人民币41.9亿。下为融资人存续直接债务融资工具发行情况（单位：亿）：

央企信托·政兴1号（OR 园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

证券代码	证券简称	证券类别	剩余期限 币种	当前余额(亿元)	最新债项评级	名义主体最新
2124010.IB	21青白江安置房项目NF	一般企业债	4.3671+2 CNY	8.9000	AAA	AA
178941.SH	21瀚投03	私募债	3.9315 CNY	3.9000	AAA	AA
178741.SH	21瀚投02	私募债	0.8877+3 CNY	2.0000	AA	AA
178084.SH	21瀚投01	私募债	0.6438+3 CNY	7.1000	AA	AA
167039.SH	20瀚宇02	私募债	0.9068+2 CNY	3.0000		AA
166409.SH	20瀚宇01	私募债	0.6959+2 CNY	7.0000		AA
162463.SH	19瀚宇01	私募债	0.3205+2 CNY	10.0000		AA
合计				41.9000		

数据来源: Wind

(3) 长期应付款

截至 2022 年 3 月末, 融资人长期应付款账面价值为 406,959.49 万, 占期末非流动负债的比重为 19.44 %。

详见下文融资情况分析。

5、所有者权益结构分析

融资人 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末所有者权益分别为 43,502.19 万、93,830.00 万、1,642,141.16 万和 1,661,397.42 万, 所有者权益规模呈上升态势。

3.2 合并利润表

单位: 万人民币

项目 (单位: 万)	2022 年 3 月末	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	4,475.62	74,346.04	82,778.96	65,664.59
减: 营业成本	3,073.63	42,872.72	47,744.73	34,190.46
税金及附加	316,.42	1,326.52	1,325.15	1,684.15
销售费用	13.41	67.06	1,652.68	1,403.84
管理费用	1,571.19	12,627.32	12,056.74	7,719.12
研发费用				
财务费用	423.20	2,061.48	4,460.32	4,543.70
其中: 利息费用	599.62	2,328.33	396.92	3,338.28
利息收入		378.23	108.90	9.79
资产减值损失				
加: 其他收益	0.6	225.95	755.45	191.94
投资收益 (损失以“-”号填列)	132.58	710.60	156.30	-17.69
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		7,121.53		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		8.11		
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-789.06	23,457.12	16,451.08	16,297.56
加: 营业外收入	63.46	20.98	84.35	264.74
减: 营业外支出	18.14	278.48	25.61	0.58
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-743.74	23,199.62	16,509.82	16,561.72
减: 所得税费用	-	2,594.56	122.20	12.38

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-743.74	20,605.06	16,387.61	16,549.33
（一）按经营持续性分类		-		
1. 持续经营净利润（损失以“-”号填列）		20,605.06	16,387.61	16,549.33
2. 终止经营净利润		-		
（二）按所有权归属分类		-		
1. 归属于母公司所有者的净利润（损失以“-”号填列）	-735.69	20,451.65	16,229.65	
2. 少数股东损益（损失以“-”号填列）	-8.05	153.41	157.96	
五、其他综合收益的税后净额				
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
1. 不能重分类进损益的其他综合收益				
（1）重新计量设定受益计划变动额				
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益				
（3）其他权益工具投资公允价值变动				
（4）企业自身信用风险公允价值变动				
（5）其他				
2. 将重分类进损益的其他综合收益				
（1）权益法下可转损益的其他综合收益				
（2）其他债权投资公允价值变动				
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
（4）其他债权投资信用减值准备				
（5）现金流量套期储备				
（6）外币财务报表折算差额				
（7）可供出售金融资产公允价值变动损益				
（8）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
（9）现金流量套期损益的有效部分				
（10）其他				
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额				
归属于母公司所有者的综合收益总额	-735.69	20,451.65	16,229.65	16,386.38
归属于少数股东的综合收益总额	-8.05	153.41	157.96	162.95
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

（1）利润情况

融资人2019年、2020年和2021年营业收入分别为65,664.59万、82,778.96万和74,346.04万；同期，融资人营业利润为16,297.56万、16,451.08万和23,457.12万；净利润为16,549.33万、16,387.61万和20,605.06万。过去三年，融资人营业收入和营业利润稳定上升，盈利能力有所增强。截止2022年3月末，融资人实现营业收入4,475.62万，净利润利润-743.74万。

3.3 合并现金流量表

单位：万人民币

项目（单位：万）	2022年3月	2021年度	2020年度	2019年度
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	11,384.89	57,100.78	39,691.86	17,616.97
收到的税费返还	30.70			
收到其他与经营活动有关的现金	194,981.66	965,150.24	288,896.35	446,102.70
经营活动现金流入小计	206,366.55	1,022,281.02	328,588.22	463,719.66
购买商品、接受劳务支付的现金	40,745.78	88,845.87	191,831.20	206,665.02
支付给职工以及为职工支付的现金	1,113.13	2,232.93	1,463.52	1,120.91
支付的各项税费	243.35	2,702.25	1,463.52	175.92
支付其他与经营活动有关的现金	90,626.86	922,820.08	85,718.18	248,640.94
经营活动现金流出小计	132,729.11	1,016,601.14	315,312.94	458,602.80
经营活动产生的现金流量净额	73,637.44	5,649.88	9,882.55	5,116.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	132.58	129.98		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20.84	230.64	
处置子公司及其他营业单位收到现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	60,874.05		326,297.75	203,533.00
投资活动现金流入小计	61,006.63	150.82	326,530.39	203,533.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,540.48	33,478.90	15,722.85	26,016.86
投资支付的现金	6,200.00		3,000.00	35,140.00
取得子公司及其他营业单位支付现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	122,803.44	135,767.85		645,520.22
投资活动现金流出小计	137,543.92	169,246.75	898,967.12	707,777.08
投资活动产生的现金流量净额	-76,537.29	-169,095.93	-572,436.73	-504,244.08
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	25,200.00	31,662.84	28,100.00	37,670.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	255,172.20	638,150.10	729,642.25	679,073.77
收到其他与筹资活动有关的现金			1.00	
筹资活动现金流入小计	280,372.20	669,812.93	757,743.25	716,733.77
偿还债务支付的现金	189,472.96	453,976.39	141,947.68	165,069.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,063.59	160,574.63	130,100.98	89,454.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				

支付其他与筹资活动有关的现金	5,408.53	14,953.34	14,392.67	11,625.30
筹资活动现金流出小计	238,945.08	629,504.36	286,444.94	268,149.46
筹资活动产生的现金流量净额	41,427.12	40,308.57	471,298.31	450,584.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	38,527.27	-123,137.47	-87,863.14	-48,542.91
加：期初现金及现金等价物余额	237,994.87	361,132.35	448,995.49	497,538.40
六、期末现金及现金等价物余额	276,522.14	237,994.87	361,132.35	448,995.49

1、经营活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年和2022年3月，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为5,116.86万、9,882.55万、5,649.88万和73,637.44万。2022年3月其现金流量净额较过去三年有极大幅度提升是因为融资人2021年12月合并了当地另一大AA级平台公司所致。

2、投资活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年和2022年3月，融资人投资活动现金流量净额分别为-504,244.08万、-572,436.73万、-169,095.93万和-76,537.29。过去三年一期，融资人投资活动现金流量净额为负，主要原因均系融资人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致，但逐年减少，是因为逐年减少了对外投资支出所致。

3、筹资活动现金流量净额分析

2019年、2020年、2021年和2022年3月，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为450,584.31万、471,298.31万、40,308.57万和41,427.12万，呈逐年减少趋势，原因为过去三年一期融资人投资活动支出逐年减少。

3.4 财务指标分析

主要财务指标	2020年	2021年
营业利润率（%）	40.72	40.55
总资本收益率（%）	0.54	0.54
净资产收益率（%）	1.15	1.25
现金收入比率（%）	47.95	76.8
资产负债率（%）	63.36	62.54
长期债务资本化比率（%）	58.01	54.13
全部债务资本化比率（%）	62.83	61.11
流动比率（倍）	5.05	3.68
速动比率（倍）	2.98	1.53
经营现金流动负债比率（%）	2.37	0.67
EBITDA利息倍数（倍）	0.16	0.16
全部债务/EBITDA（倍）	114.78	101.08

四、其他重要情况

4.1、融资和担保情况

1、融资情况（截止2022年8月5日）

(1) 总有息负债方面，融资人在47家机构的总有息负债余额是251.08亿，平均余额5.34亿。

央企信托·政兴1号（OR园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

A. 交易机构方面：金融机构（银行、信托、金租）共 195.28 亿占比 77.78%；证券公司（债券）共 41.9 亿占比 16.69%；其余机构共 13.9 亿占比 5.53%。

B. 负债类型方面：银行融资共 156.71 亿占比 62.41%；债券融资共 41.9 亿占比 16.69%；信托融资共 32.3 亿占比 12.86%；其余 20.17 亿占比 8.03%。

C. 到期时间方面：2023 年到期 18.83 亿，占总息负债的 7.50%；2024 年到期 30.46 亿，占比 12.13%；2025 年到期 22.91 亿，占比 9.12%；2026 年到期 16.87 亿，占比 6.72%；2027 年到期 7.51 亿，占比 2.99%；2028 年及以后到期 154.49 亿，占比 61.53%。

(2) 金融机构（银行、信托、金租）融资方面，融资人在 32 家金融机构的融资余额是 195.28 亿，平均余额 6.1 亿。

(3) 当地金融机构（银行、信托、金租）融资方面，融资人在 18 家当地机构的融资余额是 171.11 亿，平均余额 9.51 亿，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/（总有息负债余额-债券余额）=171.11/195.28=87.62%。

(4) 信托公司融资方面，融资人在 8 家信托公司的融资余额是 32.30 亿，平均余额 4.04 亿。其中，中铁信托存续 12.89 亿、平安信托 8.97 亿、五矿信托存续 5 亿位居前列。

(5) 短期负债/总有息负债=（短期借款+一年内到期非流动负债）/总有息负债=（15.10+49.18）/251.08=25.6%。

归纳如下（单位：亿）：

	余额	机构数	平均余额
总有息负债	251.08	47	5.34
金融机构融资	195.28	32	6.10
当地机构融资	171.11	18	9.51
信托公司融资	32.30	8	4.04

2、担保情况（截止 2022 年 8 月 5 日）

融资人对外担保余额为 18.80 亿。经调查，融资人对外担保对象有 6 家，均为当地国企。下为融资人对外担保明细（单位：万）。

被担保单位	金融机构名称	担保余额（万元）	债务到期日	性质
成都集装箱物流投资开发有限公司	远东国际租赁有限公司	11,575.14	2024/2/3	当地国企
成都市智汇新城投资发展有限公司	中国农业发展银行成都青白江支行	47,879.00	2025/6/23	当地国企
成都盛鼎宏园区管理有限公司	中国农业发展银行成都青白江支行	38,644.00	2026/12/8	当地国企
成都市融禾投资发展集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	6,720.00	2024/7/27	当地国企
成都市融禾嘉泰现代农业发展有限公司	中国农业发展银行成都青白江支行	40,632.61	2029/7/10	当地国企
成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司	泸州银行股份有限公司	30,000.00	2023/1/4	当地国企
成都盛鼎宏园区管理有限公司	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	12,500.00	2025/3/18	当地国企
合计		187,950.75		

3、应付债券

(1) 外部评级

据东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 7 月 11 日出具的信用评级公告，评定融资人主

体信用等级为AA，评级展望为稳定。

信用等级通知书

东方金诚主评字【2022】0195号

成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司信用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二二年七月廿一日



(2) 存续债券

截至2022年7月19日，融资人存续债券有6只债券，存续金额人民币41.9亿。下为融资人存续直接债务融资工具发行情况（单位：亿）：

A	B	C	D	E	F	G	H
证券代码	证券简称	证券类别	剩余期限 币种	当前余额(亿元)	最新债项评级	名义主体最新	
2124010.IB	21青白江安置房项目NF	一般企业债	4.3671+2 CNY	8.9000	AAA	AA	
178941.SH	21瀚投03	私募债	3.9315 CNY	3.9000	AAA	AA	
178741.SH	21瀚投02	私募债	0.8877+3 CNY	2.0000	AA	AA	
178084.SH	21瀚投01	私募债	0.6438+3 CNY	7.1000	AA	AA	
167039.SH	20瀚宇02	私募债	0.9068+2 CNY	3.0000		AA	
166409.SH	20瀚宇01	私募债	0.6959+2 CNY	7.0000		AA	
162463.SH	19瀚宇01	私募债	0.3205+2 CNY	10.0000		AA	
合计				41.9000			

数据来源：Wind

4.2、征信情况

根据融资人2022年7月18日的征信报告，融资人OR园区于2019年首次有信贷交易记录，报告期内共在7家金融机构办理过信贷业务，目前在7家金融机构有未结清贷款，余额为16.59亿，全部为正常类。

身份标识

企业名称	成都青白江蓉欧园区运营管理有限公司
中征码	5101130001326212
统一社会信用代码	91510113MA65RE6J1W
组织机构代码	MA65RE6J1
工商注册号	91510113MA65RE6J1W
纳税人识别号（国税）	91510113MA65RE6J1W
纳税人识别号（地税）	91510113MA65RE6J1W

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2019	7	7	2022

借贷交易		担保交易	
余额	165900	余额	26000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

根据融资人子公司成都瀚宇 2022 年 7 月 18 日的征信报告，成都瀚宇于 2015 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 38 家金融机构办理过信贷业务，目前在 27 家金融机构有未结清贷款，余额为 146.87 亿，全部为正常类。

身份标识

企业名称	成都市瀚宇投资有限公司
中征码	5101070005481278
统一社会信用代码	91510113698866972G
组织机构代码	698866972
工商注册号	91510113698866972G
机关和事业单位登记号	91510113698866972G
纳税人识别号（国税）	91510113698866972G
纳税人识别号（地税）	91510113698866972G

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2015	38	27	2019

借贷交易		担保交易	
余额	1468720.33	余额	60000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

4.3、诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2022 年 8 月末，融资人无被执行信息。



经过中国裁判文书系统查询，截至 2022 年 8 月末，未发现融资人有涉诉案件信息。



五、总体评价

经查融资人工商注册资料和注册信息，融资人主体真实合法有效。融资人为成都市青白江区重要的政府投融资平台，主要负责青白江区和青白江区国家级经济技术开发区内的园区建设。随着当地经济的迅速发展和利好政策不断，融资人业务水平、资产规模和外部支持力度不断上升，2021 年 12 月，融资人合并青白江区另一家主要的政府平台，就是最好的佐证。

第三部分 连带责任担保人-青白江 GT

一、公司基本情况

1.1 基本情况

公司的股权结构图如下：



公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司
公司类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：	成都市青白江区华金大道二段 562 号 1 栋 4 层（巨人树大厦四楼）
统一社会信用代码：	91510113727435662C
成立日期：	2000 年 3 月 27 日
法定代表人：	张崇义
经营范围：	国有资产产权交易、收益；房地产开发、经营；市政公用工程；地基与基础工程；机械设备、房屋租赁服务；物业管理服务；住房租赁经营；酒店管理服务；停车服务；汽车租赁服务；房屋建筑工程设计、施工；土石方工程施工；建筑劳务分包；测绘服务；提供驾驶员劳务服务；殡葬礼仪服务；投资经营、投资信息咨询、商务信息咨询服务、投融资管理（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；财政信用；旅游项目开发、经营及管理；土地整理服务；货物及技术进出口业务（不含限制类）；销售：建材、丧葬用品；销售汽车及零配件；其他无需审批或许可的合法项目（以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
注册资本：	12.3514 亿
实收资本：	12.3514 亿

1.2 重大事项变更

1、近 5 年股权结构方面是否发生重大变更

有，具体说明如下：。

无。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

有，具体说明如下：。

无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

有，具体说明如下：。

无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

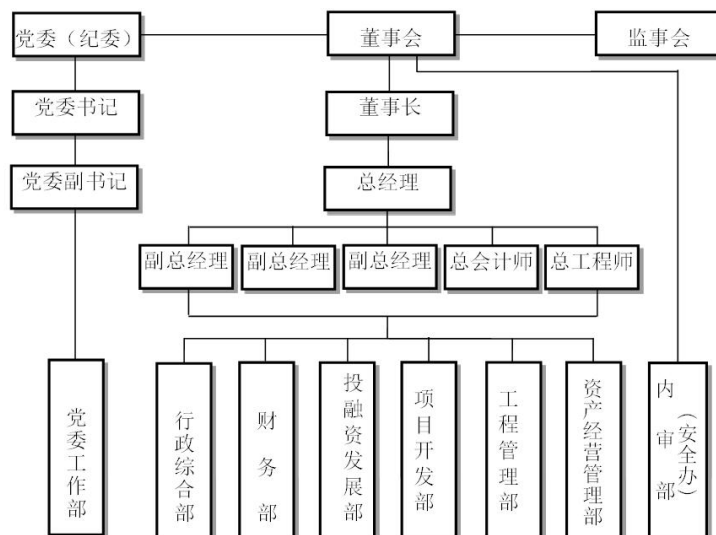
有，具体说明如下：

无。

1.3 公司治理

1、治理结构

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



2、核心高管介绍

张崇义，男，1980 年 11 月生。2000 年 1 月至 2006 年 2 月参加青白江区弥牟镇政府工作；2006 年 2 月至 2007 年 6 月借调至青白江区商务局；2007 年 6 月至 2011 年 1 月参加青白江区商务局工作，2007 年 8 月任化工部部长；2011 年 1 月至 2011 年 8 月任青白江区姚渡镇党委委员、副镇长（挂职锻炼）；2011 年 8 月至 2014 年 11 月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委委员、副镇长、办事处副主任；2014 年 11 月至 2015 年 3 月任青白江区农发局党组成员、副局长；2015 年 3 月至 2016 年 5 月任青白江区农业和林业局党组成员、副局长；2016 年 5 月至 2019 年 7 月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委委员、副书记、镇长、街道办事处主任；2019 年 7 月至 2019 年 12 月任青白江区姚渡镇（街道）党（工）委书记；2019 年 12 月至今任成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司党委书记、董事长。

肖仙雄，男，1981 年 11 月生。2005 年 7 月至 2008 年 10 月期间担任四川长虹电器股份有限公司青岛分公司区域经理、市场总监；2008 年 10 月至 2009 年 11 月期间任四川长虹电器股份有限公司中国营销中心产品线经理；2009 年 11 月至 2010 年 12 月期间担任四川长虹电器股份有限公司规划与技术战略部项目经理；2010 年 12 月至 2013 年 2 月期间担任四川长虹新兴产业集团办公室项目经理、副主任；2013 年 2 月至 2015 年 6 月期间担任四川长虹电器股份有限公司创业投资基金高级投资经理；2015 年 7 月至今担任成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司董事、总会计师，成都市智汇新城投资发展有限公司财务总监；现任担保人青白江 GT 总经理。

二、财务情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人青白江 GT2019 年至 2021 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。同时，担保人提供了 2022 年 3 月末的财务报告。以下财务数据来自于上述报告。

2.1 合并资产负债表

单位：万人民币

	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	693,306.86	476,602.81	580,183.18	299,748.71
交易性金融资产				
应收票据及应收账款	341,615.98	386,546.21	319,088.80	398,392.96
应收票据				
应收账款	341,615.98	386,546.21	319,088.80	398,392.96
预付款项	191,432.53	139,391.77	54,188.11	109,107.48
其他应收款(合计)	1,325,891.21	1,440,288.45	1,958,960.39	1,781,226.35
应收股利				710.35
应收利息				124.43
其他应收款		1,440,288.45	1,958,960.39	1,780,391.57
存货	2,805,115.34	2,573,998.99	2,679,953.48	1,721,210.62
合同资产		229,834.18		
其他流动资产	126,541.49	101,158.67	183,104.42	52,583.03
其他金融类流动资产				
流动资产合计	5,483,903.42	5,347,821.09	5,775,478.38	4,362,269.15
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资	61,965.07	62,319.17		
可供出售金融资产			23,172.84	3,170.79
其他权益工具投资	73,681.94	71,959.59		
持有至到期投资			11,355.00	1,471.20
长期应收款				
长期股权投资	31,018.37	23,426.57	9,914.90	3,101.61
投资性房地产	828,198.08	828,114.28	724,789.94	556,115.22
固定资产(合计)	338,388.35	340,477.93	355,053.82	315,502.03
在建工程(合计)	548,141.79	533,582.82	309,478.91	75,829.89
无形资产	611,364.34	612,565.83	654,087.65	601,218.55
商誉				
长期待摊费用	860.76	939.01	158.11	16,045.59
递延所得税资产	790.04	790.04	791.21	791.21

央企信托·政兴1号（OR 园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

其他非流动资产	4,300.00	4,308.21	18,044.88	6,141.38
非流动资产合计	2,498,708.73	2,478,483.45	2,106,847.25	1,579,387.46
资产总计	7,982,612.15	7,826,304.54	7,882,325.63	5,941,656.61
流动负债：				
短期借款	165,800.00	141,100.00	115,870.00	61,324.00
应付票据及应付账款	136,132.97	164,822.51	198,477.53	197,560.24
应付票据	43,594.60	36,540.73	82,285.05	75,610.54
应付账款	92,538.38	128,281.79	116,192.48	121,949.70
预收款项	19,316.17	16,020.88	79,194.77	75,678.36
合同负债				
应付职工薪酬	268.89	456.51	594.80	491.09
应交税费	52,025.66	49,090.06	42,920.16	32,407.27
其他应付款(合计)	916,692.57	945,380.31	1,637,090.59	1,324,975.38
应付利息		29,725.21	30,349.97	20,315.51
应付股利				
其他应付款		915,655.10	1,606,740.62	1,304,659.87
一年内到期的非流动负债	1,043,933.43	1,342,814.10	943,104.65	774,763.10
其他流动负债			100,000.00	-
流动负债合计	2,407,766.92	2,723,777.50	3,117,252.50	2,467,199.44
非流动负债：				
长期借款	771,139.00	629,317.10	668,576.11	440,068.87
应付债券	953,624.00	730,000.00	674,130.00	550,442.00
长期应付款(合计)	998,138.89	1,063,525.43	836,443.37	466,392.59
长期应付款		825,264.75	767,863.70	446,734.98
专项应付款		238,260.68	68,579.67	19,657.61
递延所得税负债	130,638.71	130,837.94	113,587.22	72,231.44
递延收益-非流动负债	13,067.84	13,068.12	13,076.88	65,778.34
其他非流动负债	176,987.13			
非流动负债合计	3,043,595.56	2,566,748.59	2,305,813.58	1,594,913.23
负债合计	5,451,362.48	5,290,526.09	5,423,066.08	4,062,112.67
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	143,514.00	123,514.00	93,514.00	83,514.00
其中：优先股				
永续债				
资本公积金	1,596,835.78	1,619,222.67	1,677,260.70	1,318,207.97
其它综合收益	364,571.72	364,571.72	316,348.02	193,121.33
盈余公积金	2,411.90	2,411.90	2,411.90	1,795.64
未分配利润	405,236.46	407,502.56	348,054.56	297,465.98

归属于母公司所有者权益合计	2,512,569.85	2,517,222.84	2,437,589.17	1,894,104.93
少数股东权益	18,679.81	18,555.61	21,670.38	-14,560.99
所有者权益合计	2,531,249.67	2,535,778.45	2,459,259.55	1,879,543.94
负债和所有者权益总计	7,982,612.15	7,826,304.54	7,882,325.63	5,941,656.61

流动资产方面，担保人青白江 GT2019 年至 2022 年 3 月末流动资产分别为 4,362,269.15 万、5,775,478.38 万、5,347,821.09 万和 5,483,903.42 万，占总资产比重分别为 73.42%、73.27%、68.33% 和 68.70%。非流动资产方面，担保人青白江 GT2019 年至 2022 年 3 月末公司非流动资产分别为 1,579,387.46 万、2,106,847.25 万、2,478,483.45 万和 2,498,708.73 万，占担保人资产比重分别为 26.58%、26.73%、31.67% 和 31.30%。总资产方面，担保人青白江 GT2019 年至 2022 年 3 月末公司总资产分别为 5,941,656.61 万、7,882,325.63 万、7,826,304.54 万和 7,982,612.15 万，公司近三年一期资产总额增长较快。

1、流动资产分析

从公司的流动资产结构可以看出，货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成了流动资产的绝大部分。2022 年 3 月末，上述 4 项合计金额 5,165,929.39 万，占流动资产的 94.20%。

（1）货币资金

担保人为应对项目的建设需求，公司保持了较高的现金储备。公司 2019 年至 2022 年 3 月末货币资金规模分别为 299,748.71 万、580,183.18 万、476,602.81 万和 693,306.86 万，占流动资产的比例分别为 6.87%、10.05%、8.91% 和 12.64%。担保人的货币资金主要由银行存款构成，2021 年末公司银行存款占货币资金比重为 93.64%。下为担保人 2019 至 2021 年末货币资金构成情况（单位：万）。

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 30 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	8.32	-	8.19	-	2.26	-
银行存款	254,809.43	53.46	443,742.34	76.48	248,222.65	82.81
其他货币资金	221,785.06	46.53	136,432.65	23.52	51,523.80	17.19
合计	476,602.81	100.00	580,183.18	100.00	299,748.71	100.00

截至 2021 年末，担保人货币资金账户中包括账户使用受限银行定期存单 205,100.00 万，应付票据保证金 16,685.06 万，为受限的货币资金，合计 221,785.06 万。

（2）应收账款

2019 年至 2022 年 3 月末，担保人应收账款分别为 398,392.96 万、319,088.80 万、386,546.21 万和 341,615.98 万，占当期流动资产比重分别为 9.13%、5.52%、7.23% 和 6.23%。担保人的应收账款主要为成都市江城投资有限公司的基础设施建设项目工程款。

担保人 2021 年末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计共 380,474.94 万，占应收账款期末余额的比例为 98.42%。2021 年末，担保人应收账款较 2020 年末增加 67,457.42 万，增幅 21.14%，主要是由于对成都市青白江区财政局及成都市居安达房地产实业总公司应收代建款增加

所致。担保人应收账款集中度较高，与担保人经营业务结构一致。下为担保人2021年末前五大明细（单位：万、%）。

债务人名称	款项性质	账面余额	占比	账龄
成都市青白江区财政局	代建款	152,317.39	39.40	1年以内、1-2年、2-3年及3-4年
成都市居安达房地产实业总公司	代建款	133,842.60	34.62	1年以内、2-3年
成都市江城投资有限公司	代建款	71,168.87	18.41	1-2年、2-3年
成都市青白江区机关事务服务中心	应收房屋租金	19,722.17	5.10	1年以内、1-2年、2-3年
成都市青白江区先进材料产业功能管理委员会	代建款	3,423.90	0.89	1年以内
合计	-	380,474.94	98.42	-

（3）其他应收款

2019年至2022年3月末，担保人其他应收款分别为1,781,226.35万、1,958,960.39万、1,440,288.45万和1,325,891.21万，占当期流动资产比重分别为40.83%、33.92%、26.93%和24.18%。担保人其他应收款随着担保人的资产规模的增加而增加，担保人基础设施建设项目不断增加，同时与青白江区内企业往来占款相应增大。担保人的其他应收款主要是前期为政府代付的拆迁款以及与区内其他国有公司之间的往来款项。

担保人2021年末前五名的其他应收款合计共1,230,648.18万，占其他应收款期末余额比例为77.09%，主要为对成都市青白江区财政局的代付土地拆迁款，以及与成都市江城投资有限公司和成都市居安达房地产实业总公司之间的往来款。下为担保人2021年末其他应收款前五大明细表（单位：万、%）。

债务人名称	款项性质	账面余额	占比	账龄
成都市青白江区财政局	代付土地拆迁款	536,128.74	33.58	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年-
成都市江城投资有限公司	往来款	361,213.31	22.63	1年以内、1-2年、2-3年
成都市居安达房地产实业总公司	往来款	264,685.77	16.58	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年
成都OR北城置业有限公司	往来款	38,350.11	2.40	1年以内、1-2年
成都中交凤凰湖实业有限公司	往来款	30,270.25	1.90	1年以内、1-2年
合计	-	1,230,648.18	77.09	-

（4）存货

2019年至2022年3月末，担保人存货余额分别为1,721,210.62万、2,679,953.48万、2,573,998.99万和2,805,115.34万，占当期流动资产比重分别为39.46%、46.40%、48.13%和51.15%。2021年末存货较2020年末减少了105,954.49万，减幅为3.95%，主要是安置房建设工程项目等工程的开发成本减少所致。下为担保人2019-2021年存货构成情况（单位：万、%）。

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

央企信托·政兴1号（OR园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	2,531,539.32	98.35	2,634,642.63	98.31	1,684,324.88	97.86
消耗性生物资产	35,105.60	1.36	36,872.66	1.38	36,872.66	2.14
库存商品	9.75	0.00	5,376.38	0.20	9.75	-
开发产品	7,330.90	0.28	3,058.48	0.11	-	-
低值易耗品	13.43	0.00	3.32	-	3.32	-
合计	2,573,998.99	100.00	2,679,953.48	100.00	1,721,210.62	100.00

担保人2021年末前十大重大工程明细（单位：万）

项目名称	2021年末余额
城厢御龙城安置房项目	173,045.41
青白江区弥牟镇城乡统筹二期安置房项目	121,543.33
祥福镇福地新城安置房建设项目	114,884.30
大同新峰村地块	110,194.68
天和·熙城	105,457.12
弥牟曙光地块	64,471.20
港城大道建设工程	64,038.65
天和·睿城	60,574.09
物流园区祥福安置房项目	56,869.35
大同镇同福新型社区	56,428.58
合计	927,506.71

2、非流动资产资产分析

担保人非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产，2022年3月末，上述四项金额合计为2,326,092.56万，占期末非流动资产的比重为93.09%。

(1) 投资性房地产

2019-2022年3月末，担保人投资性房地产金额分别为556,115.22万、724,789.94万、828,114.28万和828,198.08万，占当期非流动资产比重分别为35.21%、34.40%、33.41%和33.15%。担保人投资性房地产主要为房屋及建筑物和土地使用权。下为担保人2021年末投资性房地产构成情况（单位：万）。

项目	房屋及建筑物及土地使用权	合计
一、年初余额	724,789.94	724,789.94
二、本年变动	103,324.34	103,324.34
加：外购	84,715.64	84,715.64
其他转入	13,639.55	13,639.55
公允价值变动	5,642.61	5,642.61
减：处置	673.46	673.46
其他转出成本	578.86	578.86
公允价值变动	94.60	94.60
三、年末余额	828,114.28	828,114.28

(2) 固定资产

2019-2022年3月末，担保人固定资产金额分别为315,502.03万、355,053.82万、340,477.93

央企信托·政兴1号（OR 园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

万和 338,388.35 万，占当期非流动资产比重分别为 19.98%、16.85%、13.74%和 13.54%。担保人的固定资产主要是房屋及建筑物、道路等。下为担保人 2021 年末固定资产构成情况（单位：万）。

项目	房屋及建筑物	道路	电子设备	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合计
一、账面原值								
1. 期初余额	308,075.15	67,965.81	146.12	145.63	7,339.63	732.64	48.17	384,453.16
2. 本期增加金额	13,946.94	-	302.18	159.92	94.54	106.22	-	14,609.81
(1) 购置	-	-	302.18	159.92	94.54	106.22	-	662.86
(2) 其他转入	13,946.94	-	-	-	-	-	-	13,946.94
3. 本期减少金额	34,685.88	-	-	-	525.16	39.26	-	35,250.31
(1) 处置或报废	2.77	-	-	-	525.16	39.26	-	567.19
(2) 其他转出	34,683.12	-	-	-	-	-	-	34,683.12
4. 期末余额	287,336.21	67,965.81	448.30	305.55	6,909.13	799.60	48.17	363,812.65
二、累计折旧								
1. 期初余额	25,608.94	-	58.61	47.09	3,059.28	590.02	35.39	29,399.34
2. 本期增加金额	9,476.26	-	46.08	78.10	810.54	112.52	-	10,523.49
(1) 计提	9,476.26	-	46.08	78.10	810.54	112.52	-	10,523.49
3. 本期减少金额	16,113.83	-	-	-	436.46	37.82	-	16,588.11
(1) 处置或报废	-	-	-	-	436.46	37.82	-	474.28
(2) 其他转出	16,113.83	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	18,971.37	-	104.69	125.19	3,433.36	664.73	35.39	23,334.72
三、减值准备								
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值								
1. 期末账面价值	268,364.85	67,965.81	343.62	180.36	3,475.65	157.20	12.77	340,477.93
2. 期初账面价值	282,466.22	67,965.81	87.51	98.54	4,280.35	142.62	12.77	355,053.82

(3) 在建工程

2019-2022 年 3 月末，担保人在建工程账面价值分别为 75,829.89 万、309,478.91 万、533,582.82 万和 548,141.79 万，占当期非流动资产比重分别为 4.80%、14.69%、21.53%和 21.94%。下为担保人 2021 年末前十大在建工程项目（单位：万）。

项目	账面金额
智慧新居地块	76,604.56
青白江区妇幼保健院（四川大学华西第二医院青白江妇女儿童医院）迁建项目	72,489.94
城厢古建筑物	69,879.53
25 项管网及附属设施	67,378.37

15项自有管道设备	43,970.11
青白江区祥龙大道以北及建港路以东	31,506.25
青白江区祥龙大道以南及同心大道以东	29,122.72
零星项目	19,778.62
青创大道	19,406.86
新建普通小学	11,240.62

(4) 无形资产

2019-2022年3月末，担保人无形资产账面价值分别为601,218.55万、654,087.65万、612,565.83万和611,364.34万，占当期非流动资产比重分别为38.07%、31.05%、24.72%和24.47%。担保人的无形资产主要为土地使用权。下为担保人2021年末无形资产明细表（单位：万、%）。

项目	2021年6月30日	
	金额	占比
土地使用权	612,405.09	99.97
软件	160.73	0.03
合计	612,565.83	100.00

3、流动负债分析

从流动负债结构表可以看出，短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成了担保人流动负债的主要部分。2022年3月末，上述四项主要的流动负债金额合计为2,262,558.97万，占期末流动负债的比重为93.97%。

(1) 短期借款

担保人2019至2022年3月末的短期借款分别为61,324.00万、115,870.00万、141,100.00万和165,800.00万，占流动负债比例分别为2.49%、3.72%、5.18%和6.89%。担保人2020年末短期借款较2019年末增加了54,546.00万，增幅88.95%；担保人2021年末短期借款较2020年末增加了25,230.00万，增幅21.77%，担保人2022年3月末短期借款较2021年末增加了24,700.00万，增幅17.51%，主要均系担保人业务规模扩张导致融资需求增加所致。下为2021年末担保人短期借款构成情况（单位：万、%）。

种类	2021年12月31日	
	金额	占比
信用借款	6,000.00	4.25
保证借款	119,400.00	84.62
抵押借款	10,000.00	7.09
质押借款	5,700.00	4.04
合计	141,100.00	100.00

(2) 应付票据及应付账款

2019至2022年3月末，担保人应付票据及应付账款分别为197,560.24万、198,477.53万、164,822.51万和136,132.97万，占流动负债比例分别为8.01%、6.37%、6.05%和5.65%。其中，应付账款主要为应付的工程款和土地款。2021年末担保人应付账款较2020年末增加12,089.31万，

主要因担保人承担的基础设施项目增加，带来的应付工程款项增加所致。下为担保人2019-2021年及应付账款构成情况（单位：万、%）。

种类	2021年12月31日		2020年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程款	108,111.81	84.28	95,617.50	82.29	121,949.70	100.00
土地款	19,669.92	15.33	19,669.92	16.93	-	-
租金成本	39.47	0.03	904.19	0.78	-	-
其他	460.59	0.36	0.87	-	-	-
合计	128,281.79	100.00	116,192.48	100.00	121,949.70	100.00

(3) 其他应付款

2019-2022年3月末，担保人其他应付款分别为1,324,975.38万、1,637,090.59万、945,380.31万和916,692.57万，占流动负债比例分别为53.70%、52.52%、34.71%和38.07%，担保人2020年末相较于2019年末新增312,115.21万，增幅为23.56%，主要系担保人与区国有企业的往来款和与工程施工单位之间保证金的增加；担保人2021年末相较于2020年末减少691,710.28万，降幅为42.25%，主要系担保人与区国有企业的往来款减少所致；担保人2022年3月末相较于2021年末减少28,687.74万，降幅为30.35%。下为担保人2019-2021年其他应付款构成情况（单位：万）。

项目	2021年末	2020年末	2019年末
应付利息	29,725.21	30,349.97	20,315.51
其他应付款	915,655.10	1,606,740.62	1,304,659.87
合计	945,380.31	1,637,090.59	1,324,975.38

(4) 一年内到期的非流动负债

2019-2022年3月末，一年内到期的非流动负债分别为774,763.10万、943,104.65万、1,342,814.10万和1,043,933.43万，占流动负债比例分别为31.40%、30.25%、49.30%和43.36%，担保人2020年末较2019年增加168,341.55万，增幅为21.73%，主要系一年内到期的长期借款和长期应付款增加所致；担保人2021年末较2020年增加399,709.45万，增幅29.77%；担保人2022年3月末较2021年末减少298,880.67万，减幅为22.26%。下为担保人2021年末一年内到期的非流动负债明细（单位：万）。

种类	2021年12月31日	
	金额	占比
一年内到期的长期借款	226,621.64	16.88
一年内到期的应付债券	495,835.00	36.93
一年内到期的长期应付款	620,357.46	46.20
合计	1,342,814.10	100.00

4、非流动负债分析

从非流动负债结构表可以看出，长期借款、应付债券和长期应付款构成了担保人非流动负债的主要部分。2021年末，上述三项主要非流动负债金额合计为2,422,842.53万，占期末非流动

负债的比重为 94.39%。

（1）长期借款

2019至2022年3月末，担保人长期借款金额分别为440,068.87万、668,576.11万、629,317.10万和771,139.00万，占非流动负债的比例分别为27.59%、29.00%、24.52%和25.34%。担保人的长期借款以保证和质押借款为主，2020年末长期借款相较于2019年末增加了228,507.24万，增幅为51.93%，主要是由于保证借款和抵押借款增加；2021年末长期借款相较于2020年末减少了39,259.01万，减幅为5.87%，主要是担保人部分抵押借款和保证借款重分类至一年内到期的非流动负债所致；2022年3月末长期借款较2021年末增加了141,821.90万，增幅为22.54%。下为担保人2021年末长期借款明细（单位：万）。

项目	2021 年末	
	金额	占比
质押借款	314,204.38	49.93
抵押借款	79,194.36	12.58
保证借款	387,440.00	61.57
信用借款	75,100.00	11.93
减：一年内到期的长期借款	226,621.64	36.01
合计	629,317.10	100.00

（2）应付债券

截至2022年6月末，担保人及其子公司存续债券有30只，存续金额人民币129.90亿。下为融资人存续直接债务融资工具发行情况（单位：万）。

证券名称	当前余额	票面利率	债项/主体评级	发行日期	到期日期
18 青白江 PPN001	50,000.00	7.80	-/AA	2018/12/25	2023/12/27
19 青白江 PPN001	50,000.00	7.80	-/AA	2019/08/29	2024/08/30
20 青白江 PPN001	40,000.00	7.00	-/AA	2020/09/28	2023/09/29
21 青白江 MTN001	50,000.00	7.00	-/AA	2021/06/08	2024/06/09
21 青白江 PPN001	60,000.00	7.00	-/AA	2021/03/19	2026/03/22
22 青白江 SCP001	65,000.00	5.00	-/AA	2022/04/27	2023/01/23
16 新开元债	28,000.00	5.29	AA/AA	2016/04/22	2023/04/27
17 新开元 MTN001	100,000.00	6.00	AA/AA	2017/07/17	2022/07/18
19 新开元 PPN002	70,000.00	7.50	-/AA	2019/06/26	2022/06/28
20 蓉青白江项目 NPB01	90,000.00	6.80	AAA/AA	2020/11/27	2027/12/01
20 新开元 PPN001	43,000.00	7.50	-/AA	2020/03/24	2023/03/25
20 新开元 PPN002	80,000.00	6.50	-/AA	2020/06/10	2023/06/11
21 新开元 MTN001	64,000.00	6.50	AA+/AA	2021/02/04	2026/02/08
21 新开元 MTN002	11,000.00	6.50	-/AA	2021/06/18	2026/06/21
21 新开元 PPN001	20,000.00	7.00	-/AA	2021/10/14	2026/10/15

证券名称	当前余额	票面利率	债项/主体评级	发行日期	到期日期
21 新开元 PPN002	20,000.00	7.50	-/AA	2021/10/21	2026/10/22
22 新开元 PPN001	20,000.00	7.50	-/AA	2022/01/07	2027/01/07
22 新开元 PPN002	33,000.00	7.00	-/AA	2022/03/22	2025/03/24
22 新开元 PPN003	57,000.00	7.50	-/AA	2022/03/29	2027/03/30
22 新开元 PPN004	32,000.00	7.50	-/AA	2022/04/28	2027/04/29
21 成凯 01	15,000.00	7.00	AA/AA	2021/09/10	2023/09/13
21 成凯 02	26,000.00	7.00	AA/AA	2021/11/10	2023/11/11
21 成凯 03	50,000.00	7.70	AA/AA	2021/12/20	2023/12/21
21 凯利捷	55,000.00	7.70	AA/AA	2021/03/24	2023/03/25
21 凯利捷 PPN001	50,000.00	7.50	-/AA	2021/12/09	2024/12/10
21 蓉凯 01	20,000.00	7.50	AA/AA	2021/06/04	2028/06/04
21 蓉凯 02	50,000.00	6.50	AAA/AA	2021/12/29	2028/12/30
22 凯利捷 PPN001	20,000.00	7.50	-/AA	2022/01/17	2025/01/19
22 凯利捷 PPN002	30,000.00	7.20	-/AA	2022/03/07	2025/03/09
合计	1,299,000.00	-	-	-	-

（3）长期应付款

2019-2022年3月末，担保人长期应付款余额分别为466,392.59万、836,443.37万、1,063,525.43万和998,138.89万，占非流动负债的比例分别为29.24%、36.28%、41.43%和32.79%。2020年末长期应付款较2019年增加了370,050.78万，增幅为79.34%，主要原因为担保人当期新增了信托融资和融资租赁；2021年末长期应付款较2020年增加了227,082.06万，增幅为27.15%，主要原因为担保人新增了重庆汇鼎金/西藏股权、重庆钡渝融资等租赁和信托融资；2022年3月末长期应付款较2021年末减少了65,386.54万，减幅为6.15%。

5、所有者权益分析

2022年3月末，担保人所有者权益主要由资本公积、其他综合收益和未分配利润构成，2019至2022年3月末，担保人所有者权益合计分别为1,879,543.94万、2,459,259.55万、2,535,778.45万和2,531,249.67万。2020年末所有者权益较2019年末增加579,715.61万，增幅30.84%，主要系资本公积和其他综合收益大幅增加所致；2021年末所有者权益较2020年末增加76,518.90万，增幅3.11%，变化不大；2022年3月末所有者权益较2021年末减少4,528.78万，减幅0.18%，变化不大。

2.2 合并利润表

单位：万人民币

	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入	5,158.22	345,086.64	334,796.92	393,375.50
营业收入	5,158.22	345,086.64	334,796.92	393,375.50
营业总成本	8,619.68	303,518.17	291,357.66	352,396.66

央企信托·政兴1号（OR园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

营业成本	3,764.71	245,968.29	249,891.72	307,088.08
税金及附加	70.00	3,705.29	3,664.01	4,854.74
销售费用	149.92	2,178.61	3,988.17	686.91
管理费用	4,758.27	20,368.16	18,251.26	17,641.28
研发费用		205.83	162.03	110.80
财务费用	-123.23	31,092.00	15,400.46	22,014.86
其中：利息费用		32,686.92	17,808.40	21,800.73
减：利息收入	110.08	3,670.57	2,746.38	1,236.66
加：其他收益	1,601.34	10,627.99	13,307.23	10,781.43
投资净收益	171.25	6,708.53	2,073.93	641.31
公允价值变动净收益		5,548.01	-616.05	4,203.74
资产减值损失			-10.66	-1.60
信用减值损失		4.66		
资产处置收益		-47.74	1,585.92	3,911.81
营业利润	-1,688.87	64,409.92	59,779.65	60,515.52
加：营业外收入	34.89	522.97	166.10	90.47
减：营业外支出	487.92	584.86	624.90	472.60
利润总额	-2,141.90	64,348.03	59,320.85	60,133.38
减：所得税		5,073.63	4,403.80	4,151.74
净利润	-2,141.90	59,274.40	54,917.05	55,981.65
持续经营净利润	-2,141.90	59,274.40	54,917.05	55,981.65
终止经营净利润				
减：少数股东损益	124.20	-173.60	-287.78	-574.54
归属于母公司所有者的净利润	-2,266.10	59,448.00	55,204.82	56,556.18
加：其他综合收益			123,226.69	
综合收益总额	-2,141.90	59,274.40	178,143.74	55,981.65
减：归属于少数股东的综合收益总额	124.20	-173.60	-287.78	-574.54
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-2,266.10	59,448.00	178,431.52	56,556.18

担保人2019-2021年度营业收入分别为393,375.50万、334,796.92万和345,086.64万，实现营业利润分别为60,515.52万、59,779.65万和64,409.92万，实现净利润分别为55,981.65万、54,917.05万和59,274.40万。担保人近三年来营业收入、营业利润、净利润均变化不大，担保人整体盈利能力较为稳定。

2022年3月末，担保人实现营业收入5,158.22万，实现营业利润-1,688.87万，实现净利润-2,141.90万。

1、营业收入和营业成本

最近三年，担保人营业务收入金额分别为393,375.50万、334,796.92万和345,086.64万，主营业务收入分别为387,469.31万、321,723.89万和327,728.55万，占营业收入的比重分别为98.50%、96.10%和94.97%，主营业务突出。担保人业务收入主要来自政府委托代建项目、工程业

务收入、房地产开发收入、房屋出租及物业管理收入、公交客运业务收入和其他业务收入。

最近三年，担保人营业成本分别为307,088.08万、249,891.72万和245,968.29万，主营业务成本分别为299,958.70万、243,493.08万和231,546.46万，占营业成本的比重分别为97.68%、97.44%和94.14%。

2、期间费用

近三年及一期，担保人期间费用分别为40,343.05万、37,639.89万、53,638.77万和4,784.96万，占各期营业收入的比重分别为61.52%、46.11%、15.54%和92.76%，期间费用以财务费用和管理费用为主。下为担保人近两年期间费用构成情况（单位：万、%）。

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	2,178.61	0.63	3,988.17	1.19
管理费用	20,368.16	5.90	18,251.26	5.45
财务费用	31,092.00	9.01	15,400.46	4.60
合计	53,638.77	15.54	37,639.89	11.24

3、其他收益

近三年及一期，10,781.43万、13,307.23万、10,627.99万和1,601.34万。应会计准则调整的要求，自2017年开始，担保人将与收益相关的与企业日常活动相关的政府补助由营业外收入调整至其他收益。报告期内，担保人的其他收益主要来源于与收益有关的政府补助，其中主要为成都市青白江巴士公交公司的公交运营补贴收入。下为担保人2021年度其他收益构成情况（单位：万）。

项目	2021 年度金额
与收益相关：	8,533.33
政府回购项目补贴收入	35.67
经营亏损补贴	-
其他补贴	8,487.59
稳岗补贴	6.35
加计抵减	3.14
手续费返还	0.57
税费返还	0.00
与资产相关：	2,094.67
土地出让金	266.26
购车补助	465.62
改迁项目补贴	1,362.79
合计	10,627.99

2.3 合并现金流量表

单位：万人民币

	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31

央企信托·政兴1号（OR 园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	171,366.39	378,552.81	373,296.76	211,679.29
收到的税费返还	0.02	5,116.36	0.03	
收到其他与经营活动有关的现金	690,249.00	3,099,887.27	1,301,435.34	1,302,746.71
经营活动现金流入小计	861,615.41	3,483,556.44	1,674,732.13	1,514,426.00
购买商品、接受劳务支付的现金	123,844.78	484,031.37	719,453.61	409,376.72
支付给职工以及为职工支付的现金	2,376.74	8,270.80	7,215.03	6,639.17
支付的各项税费	4,421.62	5,561.52	9,336.74	25,028.18
支付其他与经营活动有关的现金	483,305.60	2,641,215.18	983,457.82	847,815.37
经营活动现金流出小计	613,948.75	3,139,078.87	1,719,463.21	1,288,859.44
经营活动产生的现金流量净额	247,666.66	344,477.57	-44,731.08	225,566.57
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	162.68	1,775.00	815.00	10,201.44
取得投资收益收到的现金		4,077.94	2,811.31	1,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额	0.30	13,047.41	3,745.28	557.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				2,235.47
收到其他与投资活动有关的现金	992.65	75,316.63	38,848.60	37,884.62
投资活动现金流入小计	1,155.63	94,216.98	46,220.19	51,878.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	62,967.29	270,551.39	140,404.09	104,209.71
投资支付的现金	7,754.59	273,296.33	23,634.39	3,052.00
支付其他与投资活动有关的现金		17,278.99	191,987.89	96,670.60
投资活动现金流出小计	70,721.88	561,126.71	356,026.37	203,932.30
投资活动产生的现金流量净额	-69,566.26	-466,909.74	-309,806.18	-152,053.52
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,000.00	187,900.00	10,000.00	2,520.00
取得借款收到的现金	409,506.84	784,554.66	1,586,842.20	660,307.11
收到其他与筹资活动有关的现金	49,880.00	17,139.00	593,032.70	751,012.84
发行债权收到的现金		489,755.10		
筹资活动现金流入小计	479,386.84	1,479,348.76	2,189,874.90	1,413,839.95
偿还债务支付的现金	367,903.98	1,100,125.16	601,231.97	463,351.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,693.39	251,738.88	404,709.33	152,418.83
支付其他与筹资活动有关的现金	390,246.22	73,885.33	753,951.14	782,718.36
筹资活动现金流出小计	817,843.59	1,425,749.37	1,759,892.44	1,398,488.67
筹资活动产生的现金流量净额	-338,456.75	53,599.38	429,982.46	15,351.28
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-160,356.35	-68,832.78	75,445.20	88,864.32

期初现金及现金等价物余额	586,062.28	323,650.53	248,205.33	159,341.01
期末现金及现金等价物余额	425,705.93	254,817.75	323,650.53	248,205.33

1、经营活动现金流分析

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，担保人的经营活动现金流入分别为1,514,426.00万、1,674,732.13万、3,483,556.44万和861,615.41万。一是因为随着担保人项目进入回购期，青白江区财政拨付回购款增加，青白江区财政局支付了前期担保人的应收款项，担保人回款情况较好；二是担保人收到了其他国有公司的拆借往来回款、项目投标或履约保证金返还等款项流入。公司收到的应收工程款和与其他应收往来款是经营性现金流入的主要来源，也是后续现金流的重要支撑。一方面青白江区政府能够按合同向担保人支付项目工程款，另一方面随着其他国有公司的项目陆续完工将逐步支付往来款项。对担保人的经营性现金流形成稳定的来源。

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，担保人经营活动现金流出分别是1,288,859.44万、1,719,463.21万、3,139,078.87万和613,948.75万，呈波动增长态势，主要是由于担保人拨付了工程项目的工程款项及支付了与经营相关的往来款项的流出。

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为225,566.57万、-44,731.08万、344,477.57万和247,666.66万，2020年度经营活动产生的现金流量净额较2019年度大幅减少270,297.65万，降幅为119.83%，主要是由于公司大多数项目尚在建设期，数额较大的工程项目建设资金投入、代垫款导致现金流出量相对较大。

2、投资活动现金流分析

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，担保人投资活动现金流入分别为51,878.79万、46,220.19万、94,216.98万和1,155.63万，主要为处置资产收回的现金和其他投资活动收到的现金。投资活动现金流出分别是203,932.30万、356,026.37万、561,126.71万和70,721.88万，流出较大，主要因为担保人购买土地等长期资产以及子公司公交公司购买公交运营车辆支出较大。

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-152,053.52万、-309,806.18万、-466,909.74万和-69,566.26万，2020年度投资活动产生的现金流量净额较2019年度大幅减少157,752.66万，降幅为103.75%，主要是由于担保人构建固定资产、无形资产和其他长期资产投资增加，并且其他非流动资产发生的工程款持续增加。

3、筹资活动现金流分析

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，担保人筹资活动现金流入分别1,413,839.95万、2,189,874.90万、1,479,348.76万和479,386.84万，主要由担保人取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金构成。2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，筹资活动现金流出分别是1,398,488.67万、1,759,892.44万、1,425,749.37万和817,843.59万，现金流出增长较快的主要原因是偿付到期借款较多，支付的本金及利息费用增加。

2019年、2020年、2021年和2022年1-3月，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为15,351.28万、429,982.46万、53,599.38万和-338,456.75万，2020年度较2019年度增加414,631.18万，增幅为2,700.96%，主要系担保人业务规模增大导致新增借款较多，同时偿还到

期债务较少所致。

2.4 财务指标分析

1、营运能力分析

担保人营运能力指标（单位：倍）

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率	-	0.98	0.93	1.47
存货周转率	-	0.09	0.11	0.19
流动资产周转率	-	0.06	0.07	0.10
总资产周转率	-	0.04	0.05	0.07

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

2、偿债能力分析

担保人偿债能力指标（单位：倍、%）

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率	2.28	1.96	1.85	1.77
速动比率	1.11	1.02	0.99	1.07
资产负债率	68.29	67.60	68.80	68.37

近三年及一期，担保人流动比率分别为1.77倍、1.85倍、1.96倍和2.28倍，速动比率分别为1.07倍、0.99倍、1.02倍和1.11倍，担保人流动比率及速动比率总体处于较高的水平。2020年短期借款增加较多，存货开发支出大幅增加导致速动比率小于1。总体来看担保人流动性水平较好，加上担保人在经营中与银行建立的良好合作关系，可以有效保障担保人短期债务的按期支付，无法偿还到期负债的财务风险较小，短期偿债能力较强。

近三年及一期，担保人的资产负债率分别为68.37%、68.80%、67.60%和68.29%，随经营规模的扩大及开工项目的增多，资产负债率呈现增长态势，但总体仍处于合理水平。

3、盈利能力分析

担保人盈利能力分析指标（单位：万）

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	5,158.22	345,086.64	334,796.92	393,375.50
营业成本	3,764.71	245,968.29	249,891.72	307,088.08
营业利润	-1,688.87	64,409.92	59,779.65	60,515.52
利润总额	-2,141.90	64,348.03	59,320.85	60,133.38
净利润	-2,141.90	59,274.40	54,917.05	55,981.65
营业利润率	-32.74	18.66	17.86	15.38
总资产收益率	-	0.75	0.79	1.03
净资产收益率	-	2.37	2.53	3.09

近三年及一期，担保人营业收入分别为393,375.50万、334,796.92万、345,086.64万和5,158.22万，利润总额分别为60,133.38万、59,320.85万、64,348.03万和-2,141.90万，净

利润分别为 55,981.65 万、54,917.05 万、59,274.40 万和-2,141.90 万，总体上呈现稳定趋势，最近一期净利润为负，主要系担保人委托代建项目没有实现收入结算。近三年，担保人总资产收益率分别为 1.03、0.79 和 0.75，净资产收益率分别 3.09、2.53 和 2.37，担保人的业务具有持续性，整体盈利能力良好。

三、经营情况

担保人青白江 GT 是成都青白江区重要的城市基础设施建设主体，是当地最核心的政府平台公司。其主要承担当地城市建设开发任务。现阶段，担保人技术力量较强、部门齐全、管理科学，具有较强的施工组织设计和管理能力。目前，担保人已经确定了以青白江区重点市政工程和基础设施配套建设为主的核心业务规划。自成立以来，担保人在推动青白江区经济发展和城市建设领域做出了积极贡献，在当地各平台企业中占据极为重要地位。2021 年，担保人实现营业收入 345,086.64 万，同比增长 3.07%，实现营业利润 64,409.92 万，同比增长 7.75%，实现净利润 59,274.40 万，同比增长 7.93%。

担保人业务主要涉及政府委托代建项目、工程业务收入、房地产开发收入、房屋出租及物业管理收入、公交客运业务收入和其他业务收入。下为担保人主营业务构成（单位：万、%）。

行业	2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比
政府委托代建项目收入	282,304.77	81.81	230,691.25	68.90
工程业务收入	-	-	46,534.05	13.90
房地产开发收入	34,338.11	9.95	30,550.96	9.13
房屋出租及物业管理收入	9,323.99	2.70	12,375.04	3.70
公交客运业务收入	1,761.68	0.51	1,572.59	0.47
其他业务收入	17,358.09	5.03	13,073.03	3.90
合计	345,086.64	100.00	334,796.92	100.00

近两年，担保人青白江 GT 实现主营业务收入分别为 321,723.89 万和 327,728.55 万。2021 年主营业务收入较 2020 年增加了 6,004.66 万，增幅为 1.87%，主要系担保人工程业务收入的增加所致。担保人的委托代建项目主要来源于子公司新开元公司和凯利捷公司实施的基础设施建设业务。近两年，担保人的委托代建项目收入分别为 230,691.25 万和 282,304.77 万。担保人的房租收入主要来源于担保人商铺、商业综合体、写字楼及停车位的租金收入。近两年，担保人实现的房租收入分别为 12,375.04 万和 9,323.99 万。担保人的工程业务收入主要来源于子公司智汇新城公司的受托搬迁工程收入。近两年，担保人实现工程业务收入分别为 46,534.05 万和 0.00 万。下为 2020-2021 年担保人各板块毛利率情况（单位：万、%）。

行业	2021 年	2020 年
政府委托代建项目	31.54	27.57
工程业务	-	15.50
房地产开发	20.56	15.24
房屋出租及物业管理	50.55	64.01

行业	2021 年	2020 年
公交客运业务	-262.86	-328.17
其他业务	16.92	51.05
合计	28.72	25.36

3.1 政府委托代建业务

政府委托代建项目是担保人收入和利润主要来源，业务包括市政基础设施、公共服务设施的投资建设、安置房建设，采用政府委托代建模式。2021 年，担保人政府委托代建业务实现收入 282,304.77 万，占主营业务收入的 81.81%。

担保人的政府委托代建项目主要来自全资子公司新开元公司和凯利捷公司。随着公司投资建设基础设施项目的陆续竣工结算，近年来公司政府委托代建项目收入持续增加。

（1）一般基础设施建设项目

青白江区政府委托新开元公司对青白江区市政道路、桥梁、城市绿化、管网设施等项目进行建设，于 2010-2014 年间针对不同项目签订了《投资建设、管理与转让收购协议书》，对项目的建设内容、建设时间安排等进行了具体约定。该协议中未明确约定投资项目的建设收益情况。

鉴于此情况，成都市青白江区政府与新开元公司于 2014 年 11 月签署《关于委托代建项目回购的框架协议》，此协议为新开元公司开展基础设施建设业务的整体框架协议。协议约定项目资本金由青白江区政府根据项目进度，按照项目总投资额的 20%-30%向担保人分期拨付，该部分资本金全额入账，用于项目的可行性研究、环境评测、土地平整和工程支出等，其余部分通过担保人自有资金、银行贷款、发行债券等外部融资方式筹集。新开元公司自主组织建设、投资，工程竣工后经成都市青白江区政府组织交工验收无误后，由新开元公司交付成都市青白江区政府，成都市青白江区政府支付代建项目回购总价款（包括委托代建项目在建设期发生的所有为完成委托代建项目而付出的费用成本、投资收益，其中，投资收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本的 45%计算），回购总价款在委托代建项目竣工并经验收合格后三年内支付完毕，按照第一年 40%、第二年 30%和第三年 30%的比例支付。

2016 年 12 月，青白江区政府与新开元公司签订了《成都市青白江人民政府成都新开元城市建设投资有限公司关于〈投资建设、管理与转让收购协议书〉之补充协议》，协议约定，青白江政府对于截至 2016 年 6 月末已完工的项目，将于 5 年之内（2017-2021 年）分期完成回购，每年回购 20%。在建项目则在项目竣工后 6 年内分期完成回购，拟回购金额待实际项目竣工后根据项目实际投资总额确定，保证担保人收益率不低于 10%。这一收益率与前期 45%左右的毛利率有显著差异，主要原因为担保人及其子公司发展初期，承担的回购项目较少，营业收入整体较少，政府为支持担保人及其子公司的发展，在项目回购上提高了项目的毛利率，增加了担保人及其子公司的收入。随着青白江区的快速发展，对于城市基础设施建设的需求越来越大，担保人及其子公司承担的基建工程项目也越来越多，政府调低了担保人及其子公司代建项目的毛利率。

2019 年之后，担保人委托代建业务的委托方由成都市青白江区人民政府变更为成都市江城投资有限公司。江城公司根据项目与担保人签订《委托代建合同》。至此，担保人委托代建收入由成都市江城投资有限公司支付。

央企信托·政兴1号（OR园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

2020年5月，居安达公司与担保人子公司凯利捷公司签订《成都市青白江区产城综合运营建设工程委托代建合同》，凯利捷公司承担成都市青白江区先进材料产业功能区西片区、凤凰新城东片区内的城市道路桥梁及附属设施维护、清扫保洁和垃圾收运、公路养护、绿化及附属设施管护、路灯光彩及附属设施维护等城市运维职能。根据合同约定，在项目建成后，凯利捷公司组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向甲方办理移交手续。居安达公司按照项目施工进度分期向凯利捷公司支付合同价款（包括工程建设成本、建设管理费用和回报收益，其中，回报收益暂定为工程建设管理所发生的实际成本的35%计算，最终价款金额以审计机构审核为准）。

下为担保人2021年末主要已完工一般基础设施建设项目情况（单位：亿）。

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	是否签订合同或协议	计划回款金额	已回款金额
1	G108国道项目	2012/12-2014/09	2016-2023	4.10	3.77	5.46	是	5.46	4.00
2	成都市青白江区成都市龙泉山脉生态植被恢复青白江区农田水利设施（百湖工程）一期项目	2013/07-2017/08	2019-2025	4.95	4.79	6.94	是	6.94	1.20
3	成都市青白江区2013-2015年河道治理及污水处理综合工程二期项目	2014/06-2016/07	2017-2024	4.86	4.19	6.08	是	6.08	1.30
4	成都市青白江区农田水利及节水灌溉增效综合示范工程项目	2014/04-2016/08	2017-2024	2.98	2.57	3.73	是	3.73	0.80
5	北部新区路网建设及区域环境综合整治工程	2014/04-2016/08	2017-2023	6.84	7.39	10.72	是	10.72	7.80
6	大件东绕建设项目	2014/09-2016/05	2016-2023	5.40	6.85	9.93	是	9.93	5.00
7	文化体育中心建设项目	2014-05-2016/05	2016-2024	9.36	9.85	14.28	是	14.28	6.33
8	青南大道项目	2012/02-2013/11	2014-2022	3.70	3.40	4.93	是	4.93	3.63
9	智慧大道建设工程	2017/03-2018/10	2018-2024	5.20	3.25	0.00	是	4.71	0.00
10	港城大道建设项目	2018/01-2019/12	2019-2025	9.21	6.40	0.00	是	9.28	0.00
11	青龙国际建材装饰城改造项目	2019/12-2021/09	2023-2025	4.28	4.28	0.00	是	6.00	0.00
12	OR之心滨河绿道和新城公园建设项目	2018/10-2020/02	2022-2024	1.74	1.52	0.00	是	2.10	0.00
	合计	-	-	62.62	58.26	62.07	-	84.16	30.06

2021年末担保人主要在建一般基础设施项目情况（单位：亿）

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	自有资金比例	自有资本到位情况
1	大同镇同福新型社区建设项目	2014/12-2016/12	2022-2025	5.70	5.64	0.00	0.00	20%	已到位
2	福洪乡幸福村、杏花村新型社区建设项目	2015/03-2017/03	2022-2025	3.64	3.62	0.00	0.00	20%	已到位
3	呈祥大道建设工程	2018/04-	2022-	6.50	3.83	0.00	0.00	20%	已到位

央企信托·政兴1号（OR园区）集合资金信托计划之尽职调查报告

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	自有资金比例	自有资本到位情况
		2019/04	2025						
4	十五里新型社区建设项目	2015/03-2017/03	2022-2025	3.00	2.95	0.00	0.00	20%	已到位
5	福洪乡民主村、字库村新型社区建设项目	2015/03-2017/03	2022-2025	2.70	2.56	0.00	0.00	20%	已到位
6	七星岛片区骨干路网工程	2020/03-2021/08	2022-2025	4.24	2.14	0.00	0.00	20%	已到位
7	长流河综合整治工程	2018/01-2020/01	2022-2025	11.00	2.46	0.57	0.00	20%	已到位
8	青华东路道路建设工程	2013/03-2014/06	2022-2025	2.20	0.93	0.00	0.00	20%	已到位
9	大石路改扩建工程	2020/12-2023/12	2024-2027	9.80	0.18	0.00	0.00	20%	已到位
10	化工路改造工程	2020/12-2021/12	2022-2025	1.02	0.04	0.00	0.00	20%	已到位
11	青金一桥、二桥及其连接道路工程	2021/03-2023/03	2024-2027	3.71	0.00	0.00	0.00	20%	已到位
12	北部新城路网(大同片区)	2018/06-2019/06	2023-2025	2.26	1.50	0.00	0.00	20%	已到位
合计		-	-	55.77	25.85	0.57	0.00	-	-

2021年末担保人主要拟建一般基础设施项目情况（单位：亿）

拟建工程名称	项目概况	预计总投资	预计项目建设期间	预计投资计划		
				2022年	2023年	2024年
凤凰湖东片区拟上市地块迁改项目管廊	拟修建共6.8公里管廊。	6.12	2022/03-2023/12	3.10	3.02	-
团结路扩宽工程管廊	拟修建共3.8公里缆线型管廊。	3.04	2021/07-2023/12	0.80	2.24	-
智慧产业城总部经济办公大厦	拟在青白江区团结中路以北、青江南路以西20亩与8亩商业用地建设智慧产业城总部经济办公大厦，总建筑面积约为5.5万平方米。	3.54	2022/06-2024/06	1.06	1.42	1.06
栖凤大道中段道路建设工程	位于栖凤大道中段西起便民路和栖凤路交叉口，东至广大路，道路全长约940米，宽30米，含桥梁一座。	2.20	2022/12-2024/12	-	1.10	1.10
合计	-	14.90	-	4.96	7.78	2.16

(2) 安置房建设项目

近年来，为响应国家大力推进保障房建设的号召，新开元公司承担了青白江区内多个安置房

建设项目，保证了当地拆迁居民及中低收入群体的权益，同时为青白江公司带来了稳定的收益。

安置房业务模式与一般基础设施建设业务相同，成都市青白江区人民政府和新开元公司签订了《投资建设、管理与转让收购协议书》、《关于委托代建项目回购的框架协议》及《成都市青白江人民政府成都新开元城市建设投资有限公司关于〈投资建设、管理与转让收购协议书〉之补充协议》委托代建协议，成都市青白江区人民政府作为委托方，委托新开元公司组织代建，代建完工后由委托方或委托方指定的部门或机构以偿还代建资金的运作模式。根据相关协议，新开元公司获得政府授权进行安置房建设，业务资质合法合规。

项目资本金由青白江区政府根据项目进度，按照项目总投资额的 20%-30%向担保人分期拨付，该部分资本金全额入账，用于项目的拆迁、平整、工程建造支出等，其余部分通过担保人自有资金、银行贷款等外部融资方式筹集。新开元公司自主组织建设、投资，工程竣工后经成都市青白江区政府组织交工验收无误后，由新开元公司交付成都市青白江区政府，成都市青白江区政府支付代建项目回购总价款（包括委托代建项目在建设期发生的所有为完成委托代建项目而付出的费用成本、代建收益，其中，担保人于 2020 年 3 月签订的《大同集中安置房委托代建合同》和《长流河二期安置房委托代建合同》中明确了因担保人提供项目建设和管理收到的代建收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本的 35%计算）。青白江区政府自 2012 年以来，一直以此模式对担保人承担保障性安居工程进行支持，未来仍将通过此种形式对担保人承担的保障性安居工程进行支持。青白江区政府自 2012 年以来，一直以此模式对担保人承担保障性安居工程进行支持，未来仍将通过此种形式对担保人承担的保障性安居工程进行支持。下为担保人报告期内主要已完工和在建安置房建设项目情况（单位：亿）。

2021 年末担保人主要已完工安置房项目情况（单位：亿）

序号	项目名称	建设期间	回款期间	预计总投资额	已投资额	已确认收入	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额
1	怡城北居一期安置房项目	2012/03-2014/07	2015-2025	4.80	6.27	10.71	是	10.71	3.23
2	弥牟镇城乡统筹安置房一期	2013/04-2015/08	2017-2024	7.50	8.27	12.16	是	12.16	4.84
3	大同集中安置房	2014/06-2017/11	2017-2025	27.50	27.23	34.65	是	34.65	28.04
4	长流河二期安置房	2015/04-2018/04	2019-2027	18.00	17.57	25.14	是	25.14	11.84
5	城厢镇道路改造配套拆迁安置房	2014/12-2016/12	2017-2023	2.00	1.97	0.00	是	2.76	0.00
6	大同镇受灾群众安置点（一期）工程	2014/12-2016/06	2017-2023	1.70	1.65	0.00	是	2.30	0.00
7	青白江区保障性住房建设工程	2014/12-2016/12	2017-2024	1.60	1.65	0.00	是	2.35	0.00
合计				63.10	64.61	82.66	-	90.07	47.95

2021 年末担保人主要在建安置房项目情况（单位：亿）

序	项目名称	建设	回款	预计总投资	已投	已确认	已回	自有资金	自有资本到
---	------	----	----	-------	----	-----	----	------	-------

1	成都市青白江区城厢御龙城安置房项目	2017/12-2021/06	2023-2027	26.23	17.30	0.00	0.00	30%	已到位
2	青白江区弥牟镇城乡统筹二期安置房项目	2014/12-2017/12	2022-2026	14.40	12.15	0.00	0.00	30%	已到位
3	物流园区祥福安置房项目	2018/05-2019/05	2022-2026	6.80	5.69	0.00	0.00	30%	已到位
4	大同金同华庭三期安置房项目	2020/07-2022/07	2024-2028	9.91	6.24	0.00	0.00	30%	已到位
5	怡城北居二期安置房项目	2020/07-2022/07	2024-2028	9.01	4.35	0.00	0.00	30%	已到位
6	青白江区红阳街道宏翔乐居安置房项目	2017/12-2019/12	2022-2026	4.59	3.03	0.00	0.00	30%	已到位
	合计	-	-	70.94	48.76	0.00	0.00	-	-

3.2 工程业务

担保人青白江GT的工程业务主要来源于全资子公司智汇新城。

2020和2021年，担保人工程业务分别确认收入46,534.05万和0.00万，2020年占主营业务收入的比重为14.46%。报告期内，担保人主要对6个拆迁项目确认了收入，智慧产业城项目的开发建设已从2021年起陆续展开。

3.3 房租业务

担保人青白江GT的房租业务收入主要为担保人商铺、商业综合体、写字楼及停车位的租金收入。

2020和2021年，公司分别实现房屋出租及物业管理业务收入12,375.04万和9,323.99万，2021年房屋出租及物业管理收入相较于2020年有所下降，主要因疫情影响，担保人对承租人的租金予以部分减免。

3.4 公交客运业务

担保人青白江GT的公交客运业务收入主要来源于子公司公交公司。担保人青白江GT子公司新开元公司与成都市公交集团合作出资于2014年4月17日成立成都市青白江巴士公交有限公司，注册资金6,000万，股份比例为新开元公司、成都市公交集团分别占55%和45%。公交公司主要负责青白江区内公共交通的运营，担保人公交运输业务生产经营合法合规。公交公司营业收入主要为两部分，一部分为普通客票票款收入；另一部分为刷卡机IC卡收入，该部分收入由车载刷卡机上传数据至成都公共交通集团公司后，每个月根据具体刷卡金额到成都公交集团将款项划回公交公司。

2020和2021年，担保人分别实现公交客运收入1,572.59万和1,761.68万，公交客运业务收入近两年呈波动态势，且客运毛利润持续为负的主要原因是该公司的各项管理成本较多而营业收入较少造成的。随着青白江区城乡一体化建设的进一步深化，公交客运将稳定发展，未来也将通过多样化定制公交等服务逐步减少亏损，并进一步成为担保人的主营业务收入来源之一。

3.5 其他业务

担保人其他主营业务收入主要包括保税物流中心（B型）、OR商品空间、检测业务收入、殡仪服务站管理收入、摊位费收入、占道停车运营收入、汽车租赁收入、物业管理入、红庙子公墓销售收入等。

2020和2021年，担保人分别实现其他业务收入13,073.03万和17,358.09万，其他业务丰富了担保人的收入来源途径。

四、其他重要情况

4.1 融资和担保情况

1、融资情况（截止2022年3月31日）

（1）总有息负债方面，担保人在84家机构的总有息负债余额是367.94亿，平均余额4.38亿。

A. 交易机构方面：金融机构（银行、信托、金租）共206.04亿占比55.99%；证券公司（债券）共119.7亿占比32.53%；其余机构共42.2亿11.48%。

B. 负债类型方面：银行融资共177.86亿占比48.34%；债券融资119.7亿，占比32.53%；信托融资25.04亿，占比6.81%；其余45.34亿占比12.32%。

C. 到期时间方面：2023年到期121.88亿，占总息负债的33.12%；2024年到期77.82亿，占比21.25%；2025年到期25.28亿，占比6.87%；2026年到期16.3亿，占比4.43%；2027年到期15亿，占比4.08%；2028年及以后到期111.66亿占比30.34%。

（2）金融机构（银行、信托、金租）融资方面，担保人在42家金融机构的融资余额是206.04亿，平均余额4.91亿。

（3）当地金融机构（银行、信托、金租）融资方面，担保人在25家当地机构的融资余额是134.65亿，平均余额5.39亿，当地金融机构融资规模占比=当地机构融资余额/（总有息负债余额-债券余额）=134.65/（367.94-119.7）=54.24%。

（4）信托公司融资方面担保人在11家信托公司的融资余额是25.04亿，平均余额2.28亿。其中，光大信托存续3亿、金谷信托存续3亿、长安信托存续3亿、财信信托存续2.98亿、西部信托存续2.5位居前列。

（5）短期负债/总有息负债=（短期借款+一年内到期非流动负债）/总有息负债=（14.11+134.28）/367.94=40.32%。

2、担保情况（截止2022年3月31日）

担保人对外担保余额为129.56亿。经调查，融资人对外担保对象有16家，均为当地国企。值得注意的是，截止报告日，担保人对我司政享59号项目（成都青白江）担保余额为1.45亿。担保下为担保人对外担保明细（单位：万）。

3、应付债券

（1）外部评级

根据上海新世纪于2022年4月29日出具的信用评级公告，评定担保人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。据大公国际于2022年5月24日出具的信用评级公告，评定担保人主体信用等级为

AA，评级展望为稳定。

信用等级说明

DGZX-R【2022】00288

大公国际资信评估有限公司通过对成都市青白江区国有资产投资经营有限公司主体信用状况进行分析和评估，确定成都市青白江区国有资产投资经营有限公司的主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

特此说明。



大公国际资信评估有限公司
评审委员会主任：**李宁**
二〇二二年五月二十四日



概述

编号：【新世纪企评(2022) 020121】

评级对象： 成都市青白江区国有资产投资经营有限公司

主体信用等级： AA

评级展望： 稳定

评级时间： 2022年4月29日

主要财务数据及指标

评级观点

(2) 截至2022年8月22日，担保人及其子公司存续债券有29只，存续金额人民币119.7亿。下为担保人存续直接债务融资工具发行情况（单位：万）。

同时，担保人2022年新增发债33.3亿，分别为担保人青白江国本体6.5亿和2家子公司合计26.8亿，其中，债券类型为公募债券14.1亿和私募债券19.2亿。值得注意的是，本年新增的上述债券均非2024年到期，即无本信托计划到期年度的到期债券。

4.2 征信情况

根据担保人青白江 GT2022 年 7 月 1 日的征信报告，信息主体于 2002 年首次有信贷交易记录，报告期内共在 20 家金融机构办理过信贷业务，目前在 9 家金融机构有未结清贷款，余额为 29.65 亿，全部为正常类。

身份标识

企业名称	成都市青白江区国有资产投资经营有限公司
中征码	5101010001453083
统一社会信用代码	91510113727435662C
组织机构代码	727435662
工商注册号	91510113727435662C
纳税人识别号（国税）	91510113727435662C
纳税人识别号（地税）	91510113727435662C

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2002	20	9	2015

借贷交易		担保交易	
余额	296500.01	余额	10234.83
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

4.3 诚信信息排查

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至 2022 年 9 月 6 日，担保人青白江 GT 无被执行信息。



经过中国裁判文书系统查询，截至 2022 年 9 月 6 日，未发现担保人青白江 GT 有重大影响其还款能力的涉诉案件信息。



五、总体评价

经过查询担保人青白江 GT 工商注册资料和注册信息，其主体真实合法有效。担保人青白江 GT 是四川省成都市青白江区最核心的政府投融资平台，其历史最悠久、收入和利润贡献最大，具有极其重要的作用，当地政府对其支持力度极大。同时，担保人本身资产体量较大，具备较好的营收能力，还款能力较好。近年来，担保人经营状况稳定，经营收入稳步提升，经营利润稳健增长，同时从外部看，公司融资渠道畅通。总体看，担保人青白江 GT 资信水平较高，担保能力较强。

第四部分 区域经济

一、行政级别

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

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

二、地区排名

交易对手所处区域为四川省成都市青白江区，为我司鼓励开展区域。

其中：

- 1、四川省在全国省级区域（含直辖市）的 GDP 排名为 6 名；（与去年无变化）
- 2、成都市在该省地市级 GDP 的排名为 1 名；（与去年无变化）
- 3、青白江区在该市 GDP 的排名为 12 名；（与去年无变化）
- 4、青白江区在该市一般公共预算收入的排名为 13 名。（与去年无变化）

（1）主要经济数据

1) 区域概况

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

青白江区位图如下：



2) 区域经济概况

2021 年，青白江区实现地区生产总值（GDP）620.16 亿，按可比价格计算，比上年增长 8.7%。其中，第一产业增加值 15.67 亿，增长 4.5%；第二产业增加值 188.21 亿，增长 6.1%；第三产业增加值 416.27 亿，增长 10.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 1.8%、21.2%、77.0%。三次产业结构为 2.5：30.4：67.1。按常住人口计算，人均地区生产总值 125019 元，增长 6.8%。

3) 成都市内经济发展情况及对比

2020 年青白江区 GDP 为 559.07 亿，在成都市 23 个区市县中排名第 12，增长率为 6.31%。2020 年青白江区一般公共预算收入 38.54 亿，在成都市 23 个区市县中排名第 13，增长率为 19.4%，增速排名成都全部区市县第一。

2021 年青白江区 GDP 为 620.16 亿，在成都市 23 个区市县中排名第 12，增长率为 10.93%。2021 年青白江区一般公共预算收入 45.37 亿，在成都市 23 个区市县中排名第 13，增长率为 17.72%，增速排名成都全部区市县第一。

下为 2021 年成都市所辖区市县 GDP（单位：亿、万）。

2021年各区市县地区生产总值

序号	地区	2020年	2021年	增量	名义增速	常住人口	人均GDP
1	高新区	2401.88	2800.56	398.68	16.60%	1257541	222701
2	龙泉驿区	1355.20	1504.39	149.19	11.01%	1346210	111750
3	金牛区	1329.94	1472.89	142.95	10.75%	1265398	116397
4	青羊区	1304.84	1454.93	150.09	11.50%	955954	152197
5	武侯区	1232.29	1358.77	126.48	10.26%	1206568	112614
6	成华区	1103.29	1273.27	169.98	15.41%	1381894	92139
7	锦江区	1145.90	1260.64	114.74	10.01%	902933	139616
8	双流区	1002.04	1130.56	128.52	12.83%	1465785	77130
9	新都区	877.95	1000.11	122.16	13.91%	1558466	64173
10	郫都区	655.63	724.19	68.56	10.46%	1390913	52066
11	温江区	623.84	688.13	64.29	10.31%	967868	71098
12	青白江区	559.07	620.16	61.09	10.93%	490091	126540
13	天府新区	518.78	602.98	84.20	16.23%	866223	69610
14	彭州市	507.37	601.99	94.62	18.65%	780399	77139
15	金堂县	468.89	524.38	55.49	11.83%	800371	65517
16	都江堰市	441.70	484.28	42.58	9.64%	710056	68203
17	简阳市	425.79	469.07	43.28	10.16%	738169	63545
18	新津区	400.59	444.41	43.82	10.94%	363591	122228
19	崇州市	405.85	442.59	36.74	9.05%	735723	60157
20	邛崃市	350.84	386.32	35.48	10.11%	602973	64069
21	大邑县	300.67	317.40	16.73	5.56%	515962	61516
22	蒲江县	178.18	203.94	25.76	14.46%	255563	79800
23	东部新区	125.55	151.02	25.47	20.29%	379096	39837
	全市	17716.67	19916.98	2200.31	12.42%	20937747	95125

下为 2021 年成都市所辖区市县一般预算收入（单位：亿）。注：因成都市部分辖区未公布一般预算收入数据，故有所缺乏，但青白江区总体排名无变化。

排名	区域	一般预算收入	排名	区域	一般预算收入
1	高新区	233.72	13	青白江区	45.37
2	武侯区	103.24	14	金堂县	41.96
3	天府新区	101.20	15	彭州市	40.10
4	金牛区	97.38	16	都江堰市	40.00
5	青羊区	93.62	17	新津区	32.77
6	双流区	90.17	18	简阳市	31.70
7	锦江区	88.45	19	崇州市	30.54
8	成华区	85.40	20	邛崃市	30.45
9	龙泉驿区	78.17	21	大邑县	20.02
10	新都区	72.00	22	蒲江县	12.48
11	郫都区	50.92	23	东部新区	/
12	温江区	50.00			

三、财政实力

青白江区 2019-2021 年财力和负债情况如下所示（单位：亿）：

	2021	同比	2020	同比	2019
GDP	620.16	10.93%	559.07	6.31%	525.89
一般预算收入	45.37	17.72%	38.54	19.43%	32.27
其中：税收收入	28.09	17.48%	23.91	5.84%	22.59
政府基金预算收入	82.65	22.94%	67.23	39.86%	48.07
转移性支付收入	48.3	-8.38%	52.72	21.95%	43.23
综合财力	176.32	11.25%	158.49	28.26%	123.57
债务余额（一般+专项）	125.61	53.69%	81.73	51.94%	53.79
债务率（债务余额/综合财力）	71.24%	38.15%	51.57%	18.47%	43.53%
负债率（债务余额/GDP）	20.25%	38.55%	14.62%	42.93%	10.23%

综合来看，过去三年，青白江区地方综合财力分别为123.57亿、158.49亿和176.32亿，均保持着显著增长，特别是一般预算收入增长幅度较快，一直位列成都全辖第一；同时值得注意的是，青白江区政府基金预算收入依然保持着高速增长，其2020年和2021年政府基金预算收入总额分别位列成都全辖第六和第五。

2020年，青白江区综合财力同比2019年增幅达28.26%，其一般预算收入、政府基金预算收入和转移支付收入较去年均有较大幅度提升；2021年，其在转移性支付收入有所下降的情况下，综合财力同比2020年依然增长10.39%，说明青白江区自身财政实力稳步加强、自给率进一步提升，对上级补助的依赖开始下降。

近年来青白江区经济的起飞主要是因为青白江区已基本打造成为“一带一路”区域内国家和地区的起点，物流、贸易、材料制造产业发展迅速，进一步拉动区域经济增长，也正因如此，青白江区也成为了成都市下辖发展迅速的区域之一。同时，青白江区政府基金预算收入位列成都23个区市县前列，亦是成都为数不多土地财政收入正增长的区域，这对当地的财政是一个重要的补充。

四、地方政府负债

从2020年到2021年，青白江区政府显性负债率有所上升，但是其政府隐性负债率有所下降。这是因为过去一年中，青白江区公开市场融资工具规模有所增多，但同时其对信托、融资租赁等非标融资工具有所压降导致。

2021年末，青白江区地方政府债务余额为125.61亿元，其中，一般债务余额19.56亿元，专项债务余额106.05亿元。

五、本级政府任期

现任青白江区委书记池勇，男，土家族，1977年生，成都简阳人。历任成都市青羊区团委书记；区委办副主任（正局级）；青羊区政府党组成员、副区长；成都市投资促进委员会党组成员、市投促委驻上海投资促进中心（市政府驻上海办事处）主任；成都市委副秘书长、市委办公厅主任；成都市青白江区委副书记，市委提名的区政府区长人选；成都市青白江区委副书记，区政府党组书记、副区长；2020年12月，任成都市青白江区委书记，中国（四川）自由贸易试验区成都青白江铁路港片区管理局局长。

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

记。2021年2月，任成都市青白江区委副书记，区长。

第五部分 当地政府融资平台

一、举债机制

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

二、融资平台概况

截至2021年末，青白江区主要政府平台有12家，其中，评级为AA级的主体有7家，均为发债主体。

从交易对手级别上来看，融资人OR园区和担保人青白江GT都是区级平台。从青白江区7家主要平台公司的总资产规模上来看，担保人青白江GT排名第2、融资人OR园区排名第4。

从交易对手在当地的地位来看，担保人青白江GT在当地主要平台公司中成立时间最早、历史最悠久，总资产规模、净资产规模、营业收入及净利润较大，是青白江区最核心的政府平台公司；融资人OR园区成立时间较晚，近年来其发展很快，政府对其支持较大，是为了让其更好地打造各园区和产业城，以配合国家级青白江经开区、自贸区青白江铁路港区和欧洲产业城的发展和建设。

值得注意的是，目前青白江区总资产规模第一大的成都陆港枢纽投资发展集团有限公司（以下简称“成都陆港”）是融资人OR园区和担保人青白江GT的全资股东，其分别于2021年5月和2020年12月控股融资人和担保人，而在此之前成都陆港资产规模较小，之所以让其控股融资人OR园区和担保人青白江GT，只是因为当地政府顺应国企改革，提升国企的经营效力和经济竞争力，指定成都陆港承担当地整合平台资源的职能，但其不参与各平台公司的日常运行，本身不进行具体融资工作。

下为青白江区2021年末主要平台公司基本情况（单位：亿）（源自DM）。

序号	企业名称	级别	直接股东	实际控制人	成立日	总资产	资产负债率	评级	名单内外
1	成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	区级	区国有资产监督管理和金融工作局	区国有资产监督管理和金融工作局	2008.4	1307.68	64.28%	AA	名单外
2	成都市青白江区GYZCTZJY有限公司	区级	成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	区国有资产监督管理和金融工作局	2000.3	782.63	67.60%	AA	名单内
3	成都市新开元城市建设投资有限公司	区级	成都市青白江区GYZCTZJY有限公司	区国有资产监督管理和金融工作局	2005.3	499.21	61.24%	AA	名单内
4	成都青白江ORYQYY管理有限公司	区级	成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	区国有资产监督管理和金融工作局	2018.11	438.33	62.54%	AA	名单外
5	成都市瀚宇投资有限公司	区级	成都青白江ORYQYY管理有限公司	区国有资产监督管理和金融工作局	2009.12	390.59	63.92%	AA	名单外

6	成都凯利捷投资有限公司	区级	成都市青白江区 GYZCTZJY 有限公司	区国有资产监督管理和金融工作局	2016.7	216.53	66.55%	AA	名单外
7	成都市融禾投资发展集团有限公司	区级	成都陆港枢纽投资发展集团有限公司	区国有资产监督管理和金融工作局	2007.7	210.59	64.03%	AA	名单外

三、违约情况

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

第六部分 还款来源及区域介绍

一、第一还款来源分析

信托计划第一还款来源为融资人 OR 园区经营收入。

2021 年，融资人营业收入 7.44 亿，公司近年经营收入保持稳定，营业收入覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

二、第二还款来源分析

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

2021 年，担保人青白江 GT 营业收入 34.51 亿，较 2020 年增长 1.03 亿，且近年来公司经营收入近年来稳步增长，营业收入可覆盖公司营业成本和期间费用（包括财务费用）。

三、其他还款来源分析

项目其他还款来源主要为当地政府的协调能力和青白江区内平台公司资金。近年来，青白江区经济一直保持快速增长，2021 年，青白江区实现地区生产总值 620.16 亿、同比增长 10.93%，一般预算收入 45.37 亿、同比增长 17.72%，政府基金预算收入 82.65 亿、同比增长 22.94，可见各项财政指标均显著提升，当地公共财政实力大幅度增强，经济发展速度处于成都各区市县头部水平。

二零二二年九月