大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

CREDIT RATING REPORT

报告名称

成都新开元城市建设投资有限公司2021年度第一期短期融资券信用评级报告

目录

评定等级及主要观点

发债情况

发债主体信用

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

偿债能力

联系电话：+86-10-67413300　客服电话：+ 86-4008-84-4008 传真：+86-10-67413555　Email:dagongratings@dagongcredit.com

地址：中国北京市海淀区西三环北路 89 号外文大厦 A 座 3 层　公司网站：www.dagongcredit.com

信用等级公告

大公报CYD【2021】1141号（债）

大公国际资信评估有限公司通过对成都新开元城市建设投资有限公司拟发行的2021年度第一期短期融资券的信用状况进行分析和评估，确定成都新开元城市建设投资有限公司2021年度第一期短期融资券的信用等级为A-1。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

二〇二一年一月二十七日

评定等级

发债主体：成都新开元城市建设投资有限公司

短融债券信用等级：**A-1**

债项概况

注册总额：人民币10亿元

本期发债额度：不超过人民币5亿元

本期债券期限：365天

偿还方式：到期一次还本付息

发行目的：偿还公司债券本金

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2020.9	2019	2018	2017
总资产	444.00	434.28	355.78	324.62
所有者权益	136.62	134.09	122.35	108.46
总有息债务	175.08	139.44	144.26	160.38
营业收入	13.94	31.20	32.36	28.17
净利润	1.57	4.09	6.56	2.24
经营性净现金流	-1.84	30.83	34.74	1.48
毛利率	28.01	22.85	26.97	28.78
总资产报酬率	0.72	1.44	3.31	2.23
资产负债率	69.23	69.12	65.61	66.59
债务资本比率	56.17	50.98	54.11	59.66
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	1.37	1.67	1.63
经营性净现金流/总负债	-0.61	11.55	15.46	0.71

注：公司提供了2017～2019年及2020年1～9月财务报表，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2017年财务报表进行了审计，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2018年和2019年财务报表进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；公司2020年1～9月财务报表未经审计。

评级小组负责人：唐　川

评级小组成员：朱　超

电话：010-67413300

传真：010-67413555

客服：4008-84-4008

Email：dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

成都新开元城市建设投资有限公司（以下简称“成都新开元”或“公司”）主要从事成都市青白江区基础设施建设等业务。评级结果反映出青白江区经济持续保持增长，经济实力较强，公司作为青白江区重要的基础设施投融资和建设主体，在青白江区城市建设以及社会经济发展中发挥重要作用，并得到股东资金注入和青白江区人民政府在资产划拨和政府补助等方面的有力支持；同时，公司存货和应收类款项规模较大，存在较大的资金占用压力，债务规模逐年增加，资产负债率较高，2020年9月末，总有息债务规模大幅增加，并面临一定的短期偿债压力，公司对外担保余额较大，担保比率较高，且区域集中程度较高，面临较大的或有风险，公司可用授信额度规模较小，未来此融资渠道资金流入规模有限。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 青白江区是成都市市辖区，近年来，青白江区经济持续保持增长，经济实力较强；
- 公司作为青白江区重要的基础设施投融资和建设主体，在青白江区城市建设以及社会经济发展中发挥重要作用；
- 公司得到股东资金注入和青白江区人民政府在资产划拨和政府补助等方面的有力支持。

主要风险/挑战：

- 公司存货和应收类款项规模较大，存在较大的资金占用压力；
- 公司负债规模逐年增加，资产负债率较高，2020年9月末，总有息债务规模大幅增加，债务压力有所提升；
- 公司对外担保金额较大，担保比率较高，且区域集中程度较高，面临较大的或有风险；
- 公司可用授信额度规模较小，未来此融资渠道资金流入规模有限。

评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，受评主体与大公及其关联公司、控股股东、控股股东控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。大公评级人员与受评主体之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观、独立、公正的关联关系。

二、大公及评级分析师履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因受评主体和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的受评对象资料主要由受评主体提供，大公对该部分资料的真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告信用等级在本报告出具之日至本期融资券到期兑付日有效，在有效期限内，大公拥有跟踪评级、变更等级和公告等级变化的权利。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。

发债情况

（一）本期融资券情况

公司已于2020年在中国银行间市场交易商协会注册了总额为人民币10亿元的短期融资券，注册通知书文号为中市协注【2020】CP177号，分期发行，第一期人民币5亿元已于2020年9月发行完毕，本期为第二期（2021年度第一期），发行金额不超过人民币5亿元，发行期限为365天。本期融资券面值100元，采用簿记建档、集中配售的发行方式，到期一次性还本付息。

本期融资券无担保。

（二）募集资金用途

本期融资券拟募集资金不超过人民币5亿元，全部用于偿还公司债券本金。

发债主体信用

（一）主体概况

根据青白江区人民政府（以下简称“青白江政府”）《成都市青白江区人民政府关于青白江区建设投资有限公司组建方案的批复》（青府函【2005】12号），成都新开元于2005年3月由成都市青白江区国有资产投资经营有限公司（以下简称“国投公司”）和成都市青白江区土地储备中心（以下简称“青白江土储中心”）共同出资组建，持股比例分别为85.88%和14.12%，注册资本与实收资本均为0.17亿元。经过数次股东增资后，截至2020年末，公司注册资本11.79亿元，其中国投公司和青白江土储中心持股比例分别为99.80%和0.20%，国投公司为公司控股股东，成都市青白江区国有资产监督管理和金融工作局（以下简称“国资局”）为公司实际控制人。

截至2020年9月末，公司纳入合并范围一级子公司共5家（见附件1-3）。

（二）公司治理结构

公司根据《公司法》等相关法规制定了《成都新开元城市建设投资有限公司章程》，建立了以股东会、董事会和监事会为基础的法人组织架构，股东会由全体股东组成，为公司的最高权力机构；董事会是公司经营管理的执行机构，由7名董事组成，董事长为公司法定代表人，董事长由董事会选举产生，公司经理按照法定程序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工作；监事会是公司的监督机构，公司监事会由5人组成，国资局为青白江政府国有公司监事会管理机构，在国资局成立监事会办公室，由监事会办公室向公司派出监事会主席及3名专职监事，1名职工监事由公司职工代表大会民主选举产生，监事会可以列席董事会议，并对董事会决议提出质询或建议。目前公司设有行政综合部、财务部、工程项目部、市场营销部、审计部和合约造价部等部门，能够

保障公司日常经营和管理层决议的执行。

（三）征信信息

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至2020年10月28日，公司本部未发生不良信贷事件。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的已到期各类债务融资工具均按期兑付本息，存续期债务融资工具利息均按期支付。

综合分析，大公对成都新开元2021年度企业信用等级评定为AA。预计未来，成都市及青白江区经济稳定发展，公司作为青白江区重要的基础设施建设投融资和建设主体，在青白江区城市建设以及社会经济发展中发挥重要作用，并继续得到青白江政府的相关支持。综合考虑，大公对未来1～2年成都新开元的信用评级展望为稳定。

注：发债主体的信用状况是评价短期融资券发行信用风险的基础，本部分观点详见《成都新开元城市建设投资有限公司2021年度企业信用评级报告》。

财富创造能力

公司作为青白江区重要的基础设施投融资和建设主体，在青白江区城市建设以及社会经济发展中发挥重要作用；基础设施建设项目收入是公司营业收入的主要来源；近年来，因青白江政府调整建设项目的利润加成水平，公司毛利率持续下降。

公司作为青白江区重要的基础设施投融资和建设主体，在青白江区经济社会发展中具有重要地位。2017～2019年，公司的政府基础设施建设收入对当期营业收入贡献均超过96.00%，是公司营业收入的主要来源，公司的其他业务包括物流仓储、公交客运和蓉欧商品空间等。

2017～2019年，受工程项目回购进度的影响，公司营业收入有所波动。同期，公司其他业务营业收入逐年增长。

毛利润及毛利率方面，2017～2019年，公司毛利润有所波动，毛利率出现逐年下降趋势，主要系青白江政府调整建设项目的利润加成水平所致。其他业务中，物流仓储业务由于管理成本较高，毛利率持续为负；公交客运业务公益性较强，毛利率持续为负。

2020年1～9月，公司营业收入为13.94亿元，同比下降42.25%；毛利率为27.55%，同比上升6.34个百分点，主要系当期占营业收入比重较高的政府基础设施建设业务加成比例有所提高所致。

对于一般基础设施建设项目，青白江政府和公司签订委托代建回购协议，青白江政府作为委托方，委托公司投资建设市政道路、桥梁、城市绿化、管网设施等项目，代建完工后由青白江政府支付代建资金。对于公司承担的基础设施项目，

青白江政府按照项目进度采用分期的方式，将总投资额20～30%的资金作为项目资本金支付公司，该资本金全额入账，用于项目的可行性研究、环境评测、土地平整和工程支出等，其余资金通过公司自有资金和银行贷款等外部融资方式筹集。项目竣工决算后，由青白江政府向公司支付工程建设收益（工程建设收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本一定比例计算）。

2020年9月末，公司在建一般基础设施建设项目中，规模较大为港城大道建设项目，总投资9.20亿元，已投资8.50亿元，建设期限为2018年1月至2020年1月，由疫情影响，目前该项目完工未结算；公司无拟建一般基础设施建设项目。

对于安置房建设项目，青白江政府与公司签订了委托代建回购协议，按照项目进度分期拨付总投资额约20～30%的资金作为项目资本金，该部分资本金全额入账，用于项目拆迁、平整、工程建造支出等，其余部分通过公司自有资金和银行贷款等外部融资方式筹集。工程竣工经青白江政府组织交工验收无误后，交付给政府。政府支付工程建设收益（工程建设管理费及投资收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本一定比例计算）。

2020年9月末，公司在建安置房项目中，规模较大的为青白江区红阳街道宏翔乐居安置房项目，总投资4.59亿元，已投资4.00亿元，建设期限为2018年12月至2020年12月；公司无拟建安置房项目。

公司未提供在建项目明细。

偿债来源与负债平衡

公司融资渠道通畅，流动性偿债来源较为充足，对债务偿还形成较好保障；公司债务规模逐年增加，资产负债率较高，2020年9月末，总有息债务规模大幅增加，债务压力有所提升；公司对外担保余额较大，担保比率较高，且区域集中程度较高，面临较大的或有风险。

（一）偿债来源

公司融资渠道通畅，经营性净现金流、债务收入、外部支持等偿债来源较为充足，对债务偿还形成较好保障；公司可用授信额度规模较小，未来此融资渠道资金流入规模有限。

2017～2019年，公司期间费用逐年下降，主要系公司的融资费用减少所致；2019年，公司期间费用同比减少36.68%，主要系公司部分债券于2018年到期，次年公司利息支出减少所致；同期，管理费用同比增长57.62%，主要系折旧及摊销增加所致。

表 1　2017～2019 年及 2020 年 1～9 月公司收入及盈利概况（单位：万元、%）

项目	2020 年 1～9 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	139,401	312,028	323,555	281,728
营业成本	100,359	240,715	236,293	200,633
营业毛利率	28.01	22.85	26.97	28.78
期间费用	25,157	36,230	57,218	62,922
销售费用	104	244	532	562
管理费用	8,987	14,632	9,283	8,328
财务费用	16,066	21,354	47,402	54,032
期间费用/营业收入	18.05	11.61	17.68	22.33
其他收益	4,385	4,528	5,970	5,163
投资收益	-	-1.12	18,953	165
营业利润	15,889	42,022	69,583	22,431
营业外收入	62	85	252	80
利润总额	15,351	41,856	69,144	22,440
净利润	15,662	40,854	65,572	22,358
总资产报酬率	0.35	1.44	3.31	2.23
净资产收益率	1.15	3.05	5.36	2.06

数据来源：根据公司提供资料整理

2017～2019 年，公司利润总额有所波动；2018 年，公司利润总额同比增加 208.13%，主要系当期公司完工结算安置房项目较多，且处置子公司成都现代物流投资发展有限公司导致投资收益较大所致。2017～2019 年，政府补助有所波动，是利润总额的重要补充。同期，公司总资产报酬率和净资产收益率有所波动，盈利能力不够稳定。

近年来，公司融资渠道主要以银行借款、发行债券和非标借款为主，借款期限以长期为主，主要包括抵押借款和保证借款。截至 2020 年 9 月末，公司获得银行授信 29.11 亿元，已使用 26.11 亿元，未使用授信为 3.00 亿元。2017～2019 年，公司发行多期债券，包括中期票据和定向工具等，合计 40.00 亿元。截至 2019 年末，公司存续债券为中期票据、企业债和定向工具等合计 79.24 亿元。2020 年 9 月末，公司融资租赁款和信托款合计 28.03 亿元，公司的非标融资成本为 9.0%左右。

青白江区主要平台公司有 5 家，其中，国投公司为成都新开元的母公司，主要负责青白江区的国有资产运营；成都市江城投资有限公司（以下简称“江城投资”）与成都新开元管理人员相同，主要负责青白江房地产开发和城市建设，但公司业务量较少；成都市融禾现代农业发展有限公司（以下简称“农业发展”）主要负责青白江区农田水利设施和农业产业化等项目建设；成都市瀚宇投资有限公司（以下简称“瀚宇投资”）主要负责成都市青白江区基础设施建设和保障房投资工作；公司作为青白江区重要的基础设施投融资和建设主体，在青白江区城

市建设中占有重要地位，获得了股东的资金注入和青白江政财政府补贴等方面的有力支持。资金注入方面，2017 年 2 月，国投公司以货币出资 0.34 亿元向公司增资，增资后公司实收资本为 4.85 亿元；2018 年 10 月和 11 月，国投公司分别以货币出资 0.70 亿元和 1.24 亿元，增资后公司实收资本 6.79 亿元；2019 年，国投公司对公司货币增资 2.25 亿元，增资后实收资本 9.04 亿元。资产注入方面，2019 年，根据国资局下发的青国金发【2019】24 号文件，国资局向公司注入价值 5.51 亿元的安置房和车库。政府补贴方面，2017～2019 年，公司政府补助收入分别为 0.47 亿元、0.57 亿元和 0.45 亿元，补助规模略有波动。

近年来，公司资产规模逐年增长，截至 2019 年末，公司资产规模为 434.28 亿元，资产结构以流动资产为主，存货和应收类款项占总资产比重较高，存在较大的资金占用压力。

表 2　2017～2019 年末及 2020 年 9 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	**321.87**	**72.49**	**313.95**	**72.29**	**241.65**	**67.92**	**256.12**	**78.90**
货币资金	40.19	9.05	23.75	5.47	9.38	2.64	17.11	5.27
应收账款	24.49	5.52	30.19	6.95	13.33	3.75	42.88	13.21
其他应收款	70.86	15.96	123.73	28.49	117.06	32.90	70.31	21.66
存货	178.26	40.15	130.76	30.11	100.30	28.19	100.51	30.96
非流动资产合计	**122.13**	**27.51**	**120.33**	**27.71**	**114.13**	**32.08**	**68.49**	**21.10**
投资性房地产	45.85	10.33	45.50	10.48	30.95	8.70	2.15	0.66
固定资产	27.08	6.10	27.28	6.28	27.33	7.68	16.12	4.96
无形资产	47.36	10.67	46.99	10.82	55.38	15.57	49.46	15.24
资产总计	**444.00**	**100.00**	**434.28**	**100.00**	**355.78**	**100.00**	**324.62**	**100.00**

数据来源：根据公司提供资料整理

2017～2019 年末，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。同期，货币资金有所波动，主要系公司偿还债务所致。2017～2019 年末，公司应收账款有所波动；2019 年末，公司应收账款 30.19 亿元，同比增长 126.48%，主要系新增对江城投资应收工程款 20.04 亿元所致。2017～2019 年末，公司其他应收款逐年增加；2019 年末，公司其他应收款为 123.73 亿元，同比增加 6.67 亿元，主要系政府部门对公司的工程款转给江城投资所致，公司其他应收款前五名单位为应收江城投资 52.40 亿元、成都市青白江区财政局 30.81 亿元、成都市新光捷环境卫生服务有限公司（以下简称“新光捷服务”）26.52 亿元、成都现代物流投资发展有限公司 6.07 亿元和青白江区市政工程管理处 1.74 亿元，其他应收款前五名占全部其他应收款的比重为 95.00%，从账龄来看，其他应收款前五名中，账龄 1～2 年的占比 63.79%，五年以上占比为 31.21%，账龄偏长。近年来，公司存货有所波动，存货主要包括开发成本和消耗性生产资料等，

2019年末，公司开发成本主要为公司委托代建项目，账面余额为127.08亿元。2017～2019年末，公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和无形资产构成，规模逐年增长。近年来，公司投资性房地产逐年增长，主要系转入了土地使用权和商铺等，并且均采用公允价值计量所致。公司固定资产有所波动；2019年末，公司固定资产变化不大。近年来，公司无形资产有所波动，无形资产主要为土地使用权，2019年末，公司无形资产为46.99亿元，同比减少8.39亿元，主要系政府部门从公司划出三块土地所致。

截至2020年9月末，公司资产规模为444.00亿元，其中，货币资金40.19亿元，较2019年末增加16.44亿元，主要系公司于2020年3月发行了12.00亿元“20新开元PPN001”、2020年6月发行了8.00亿元的“20新开元PPN002”和2020年9月发行了5.00亿元“20新开元CP001”所致。公司其他应收款70.86亿元，较2019年末减少52.87亿元，主要系收回江城投资往来款29.06亿元和新光捷服务往来款24.10亿元所致。公司存货178.26亿元，较2019年末47.50亿元，其中开发成本为174.58亿元。公司受限资产价值为26.11亿元，包括房地产和土地使用权，占总资产比重为5.88%，占净资产比重为16.11%。

综合来看，公司资产规模逐年增长，资产结构以流动资产为主；以开发成本为主的存货和应收类款项规模较大，公司存在较大的资金占用压力。

（二）债务及资本结构

近年来，公司负债规模逐年增加，资产负债率较高；2020年9月末，总有息债务规模大幅增加，债务压力有所提升。

2017～2019年末，公司加大融资力度，负债规模逐年增加，负债结构以非流动负债为主转变为以流动负债为主，资产负债率较高且有所波动。

公司流动负债主要由应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2017～2019年末，公司应付票据逐年增加，主要为电子银行承兑汇票和电子商业承兑汇票。同期，公司应付账款有所波动；2019年末，公司应付账款9.46亿元，同比增加2.95亿元，账龄超过一年的应付账款单位主要为中电建成都青白江建设管理有限公司2.33亿元、黄河明珠水利水电建设有限公司0.81亿元和中建一局集团建设发展有限公司0.53亿元等。2017～2019年末，公司其他应付款逐年增加，主要系与其他区属国有公司往来款增加所致，2019年末，账龄超过一年的其他应付款单位主要为成都瀚宇投资有限公司47.87亿元、成都市融禾现代农业发展有限公司16.28亿元、成都市兴城人居地产投资集团有限公司15.00亿元和国投公司14.25亿元等。2017～2019年末，一年内到期的非流动负债有所波动；2019年末，公司一年内到期的非流动负债为44.64亿元，其中，一年内到期的应付债券为34.20亿元，主要为2014年8月发行的“14新开元债/PR

新开元”分期偿付2.40亿元、2015年11月发行的定向工具9.00亿元、2016年5月发行的“16新开元债/PR开元债”分期偿付2.80亿元以及2017年发行的两期定向工具合计20亿元。

表3　2017～2019年末及2020年9月末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	11.56	3.76	7.56	2.52	2.20	0.94	-	-
应付账款	7.15	2.33	9.46	3.15	6.51	2.79	15.13	7.00
其他应付款	113.49	36.92	136.63	45.51	70.65	30.26	24.67	11.41
一年内到期的非流动负债	11.76	3.83	44.64	14.87	33.90	14.52	40.44	18.71
流动负债合计	**151.58**	**49.31**	**205.09**	**68.32**	**117.26**	**50.23**	**84.39**	**39.04**
长期借款	24.58	7.99	17.29	5.76	18.68	8.00	18.68	8.64
应付债券	66.87	21.75	45.04	15.01	65.54	28.08	60.20	27.85
长期应付款	55.78	18.15	24.08	8.02	25.29	10.83	51.09	23.63
非流动负债合计	**155.81**	**50.69**	**95.11**	**31.68**	**116.17**	**49.77**	**131.76**	**60.96**
负债总额	**307.39**	**100.00**	**300.19**	**100.00**	**233.43**	**100.00**	**216.16**	**100.00**
短期有息债务	27.86	9.06	54.36	18.11	36.10	15.47	40.44	18.71
长期有息债务	147.22	47.89	85.08	28.34	108.15	46.33	119.94	55.49
总有息债务	**175.08**	**56.96**	**139.44**	**46.45**	**144.26**	**61.80**	**160.38**	**74.20**
资产负债率		**69.23**		**69.12**		**65.61**		**66.59**

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2017～2019年末，公司长期借款逐年下降，主要构成为质押借款、保证借款和信用借款构成，2019年末，公司长期借款同比小幅下降。公司应付债券有所波动；2019年末，公司应付债券同比减少20.50亿元，主要系公司一年内到期的应付债券规模较大所致。公司长期应付款逐年下降；2019年末，公司长期应付款同比变化不大，主要是应付成都市住房保障中心2.53亿元、成都成房置业有限公司7.12亿元，以及融资租赁款和信托款项。

截至2020年9月末，公司加大融资力度，负债合计307.39亿元。公司其他应付款113.49亿元，账龄超过一年的其他应付款单位分别为瀚宇投资36.41亿元、国投公司21.27亿元、兴城投资15.00亿元、农业发展16.97亿元和中交第三公路工程局有限公司8.57亿元。一年内到期的非流动负债11.76亿元，其中一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款分别为0.99亿元、9.00亿元和1.78亿元。应付债券66.87亿元，较2019年末有所增加，主要系主要系公司于2020年3月发行12.00亿元“20新开元PPN001”、2020年6月发行了8.00亿元的“20新开元PPN002”、2020年9月发行了5.00亿元“20新开元CP001”所致。长期应付款55.78亿元，较2019年末有所增加，主要系公司新增了非标

融资所致。

2017～2019 年末，公司有息债务规模逐年减少。截至 2020 年 9 月末，公司总有息债务为 175.08 亿元，较 2019 年末大幅增加，占总负债比重为 56.96%，债务压力有所提升。其中，短期有息债务 27.86 亿元，占总有息债务比重 15.91%。截至本报告出具日，公司未提供有息债务期限结构数据，同时也未提供一年内到期的有息债务期限结构数据。

截至 2020 年 9 月末，公司对外担保余额为 108.09 亿元（见附件 2-1），担保比率 79.12%。目前被担保企业主要为瀚宇投资和农业发展。被担保企业为青白江区国有企业，区域集中度较高。截至本报告出具日，公司未提供被担保企业资产经营数据。

2017～2019 年末，公司所有者权益逐年增长。2018 年末，公司所有者权益同比增加 13.89 亿元，主要系公司自用房地产转为投资性房地产后，其他综合收益增加所致；2019 年末，公司所有者权益为 134.09 亿元，同比增加 11.74 亿元，其中，实收资本同比增加 2.25 亿元，主要系国投公司对公司货币注资所致；资本公积同比增加 0.56 亿元，主要系国资金融局划拨价值 5.51 元的安置房和车库，公司划出三块土地及凤凰湖资产所致；其他综合收益同比增加 5.64 亿元，主要系自有房地产转为投资性房地产进行评估所致。

2020 年 9 月末，公司所有者权益为 136.62 亿元，较 2019 年末有所增加，未分配利润 29.94 亿元，较 2019 年末有所增加。

2017～2019 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.63 倍、1.67 倍和 1.37 倍，有所波动，公司盈利对利息具有一定的保障能力。公司流动性偿债来源以债务收入、货币资金和经营活动产生的现金流净额为主。2017～2019 年末，公司流动比率分别为 3.03 倍、2.06 倍和 1.53 倍，速动比率分别为 1.84 倍、1.21 倍和 0.89 倍，均逐年下降，但公司流动资产依旧能对其流动负债形成有效覆盖。

综合来看，公司负债规模逐年增加，资产负债率较高；公司有息债务整体规模较大，并面临一定的短期偿债压力。

偿债能力

综合来看，公司能够对本期融资券的到期偿付提供很强的保障。

跟踪评级安排

成都新开元城市建设投资有限公司（以下简称“发债主体”）拟发行不超过人民币 5 亿元的 2021 年度第一期短期融资券。在本期短期融资券的存续期内，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对其进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体本期融资券的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期融资券发行后 6 个月内发布定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2）跟踪评级程序安排

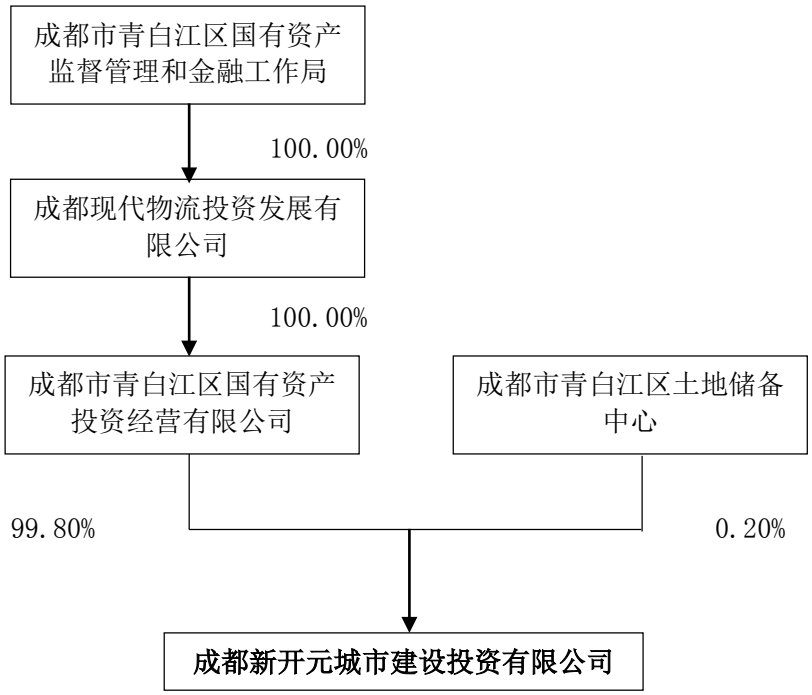
跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

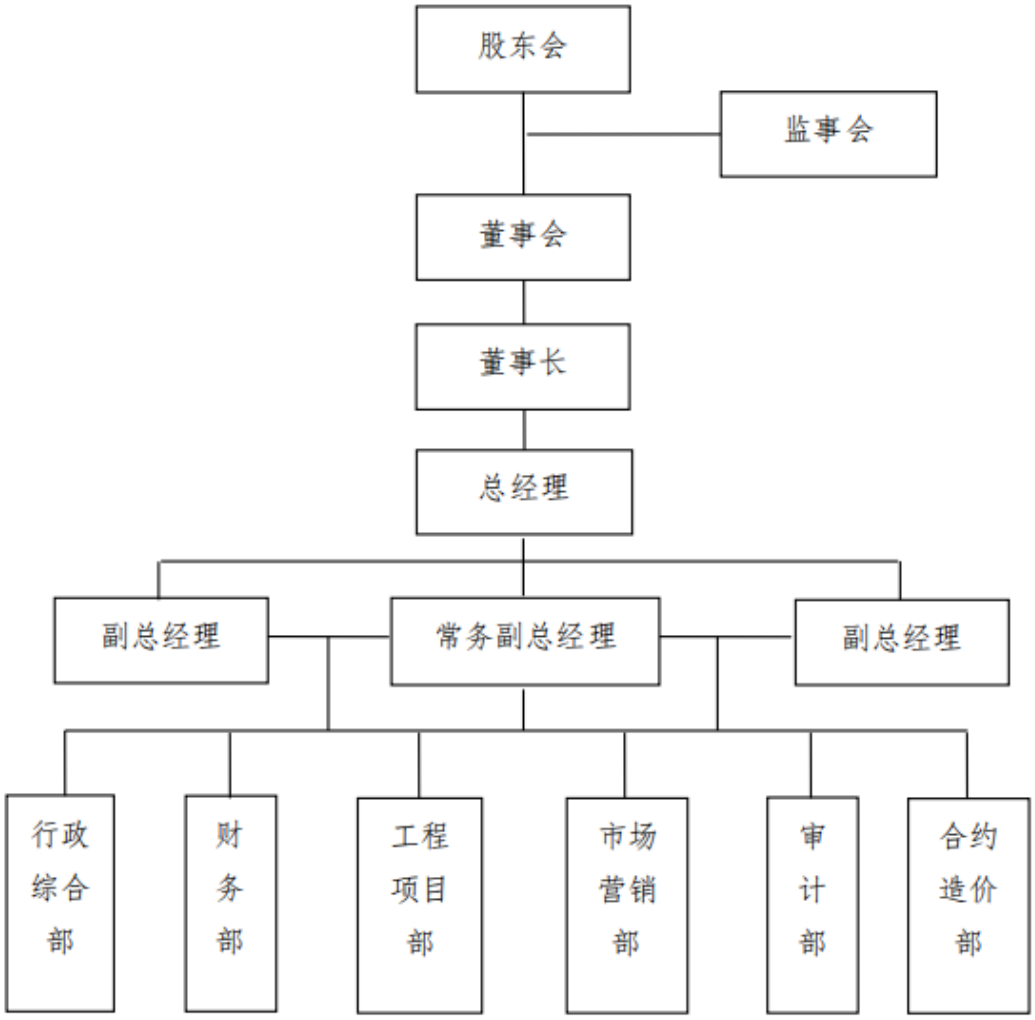
3）如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

附件 1 公司治理

1-1 截至 2020 年末成都新开元城市建设投资有限公司股权结构图



1-2 截至 2020 年 9 月末成都新开元城市建设投资有限公司组织结构图



1-3 截至 2020 年 9 月末成都新开元城市建设投资有限公司子公司情况

（单位：万元、%）

序号	公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	成都集装箱物流投资开发有限公司	189,931	100.00	划转
2	成都北新工业投资有限公司	25,000	100.00	划转
3	成都广智达交通投资有限公司	15,100	100.00	划转
4	成都怡都建设投资有限公司	12,000	100.00	划转
5	成都市青白江巴士公交有限公司	6,000	55.00	投资设立

数据来源：根据公司提供资料整理

附件 2 经营指标

2-1 截至 2020 年 9 月末成都新开元城市建设投资有限公司对外担保情况

（单位：万元）

被担保企业名称	担保余额	担保到期日期[1]
成都市瀚宇投资有限公司	22,000	2021.06.13
	7,500	2020.10.17
	2,000	2021.09.01
	20,000	2021.12.16
	20,000	2022.09.29
	69,700	2027.06.28
	11,500	2026.12.15
	21,000	2026.12.15
	11,100	2026.12.20
	15,000	2021.02.06
	90,000	2029.03.21
	46,000	2031.12.20
	5,000	2021.06.26
	13,500	2025.01.20
	4,000	2022.07.20
	16,573	2024.04.23
	5,967	2023.04.25
	5,967	2023.04.25
	9,000	2020.12.29
	6,916	2022.09.27
	9,000	2023.03.08
	15,000	2020.12.27
	14,730	2022.02.25
	13,900	2020.12.30
	9,804	2024.01.20
	5,000	2021.02.24
	14,900	2022.04.15
	20,000	2021.04.24
	15,000	2021.04.29
	31,330	2022.01.03
	15,000	2022.07.21
	5,000	2021.06.22
	4,000	2022.07.20

[1] 截至本报告出具日，公司对瀚宇投资的已到期对外担保均已解除担保。

2-1 截至 2020 年 9 月末成都新开元城市建设投资有限公司对外担保（续上表）

（单位：万元）

被担保企业名称	担保余额	担保到期日期
成都市融禾现代农业发展有限公司	35,000	2021.11.25
	45,800	2024.11.29
	12,900	2024.11.29
	8,840	2025.05.25
	26,600	2020.12.30[2]
	29,740	2021.09.11
	9,000	2020.12.30
	20,000	2020.12.01[3]
	30,000	2021.11.07
	30,000	2021.02.19
	370	2021.07.24
	16,606	2024.06.27
	9,178	2025.03.25
	11,521	2022.11.25
	4,231	2022.11.25
	3,840	2022.11.25
	10,000	2021.06.18
	30,000	2023.03.25
	360	2021.06.25
成都城建投资管理集团有限责任公司	4,400	2031.03.28
	3,300	2029.04.28
成都市智汇新城投资发展有限公司	17,100	2021.06.18
	30,000	2021.06.14
	60,000	2025.06.30
成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	7,800	2022.12.12
成都市新光捷环境卫生服务有限公司	7,877	2022.02.01
	12,000	2020.12.30[4]
成都青白江蓉欧营运管理有限公司	28,000	2031.09.28
	1,000	2021.06.10
合计	**1,080,851**	-

数据来源：根据公司提供资料整理

[2] 截至本报告出具日，该项担保已经续保。
[3] 截至本报告出具日，该项担保已经解除担保。
[4] 截至本报告出具日，该项担保已经解除担保。

附件 3 主要财务指标

3-1 成都新开元城市建设投资有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2020 年 1～9 月（未经审计）	2019 年	2018 年	2017 年
资产类				
货币资金	401,884	237,469	93,832	171,083
应收账款	244,894	301,944	133,307	428,802
其他应收款	708,600	1,237,350	1,170,560	703,066
预付款项	657	11,059	905	248,082
存货	1,782,649	1,307,644	1,002,979	1,005,087
流动资产合计	3,218,688	3,139,526	2,416,464	2,561,227
长期股权投资	233	233	234	235
投资性房地产	458,460	454,999	309,524	21,536
无形资产	473,563	469,894	553,778	494,643
非流动资产合计	1,221,343	1,203,268	1,141,292	684,945
总资产	**4,440,031**	**4,342,795**	**3,557,755**	**3,246,172**
占资产总额比（%）				
货币资金	9.05	5.47	2.64	5.27
应收账款	5.52	6.95	3.75	13.21
其他应收款	15.96	28.49	32.90	21.66
预付款项	0.01	0.25	0.03	7.64
存货	40.15	30.11	28.19	30.96
流动资产合计	72.49	72.29	67.92	78.90
长期股权投资	0.01	0.01	0.01	0.01
投资性房地产	10.33	10.48	8.70	0.66
无形资产	10.67	10.82	15.57	15.24
非流动资产合计	27.51	27.71	32.08	21.10
负债类				
应付票据	115,611	75,611	22,036	-
应付账款	71,547	94,558	65,067	151,258
其他应付款	1,134,945	1,366,262	706,457	246,666
应交税费	30,544	26,194	20,481	22,073
一年内到期的非流动负债	117,641	446,403	338,978	404,394
流动负债合计	1,515,809	2,050,872	1,172,603	843,937

3-2 成都新开元城市建设投资有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2020 年 1～9 月（未经审计）	2019 年	2018 年	2017 年
负债类				
长期借款	245,750	172,905	186,787	186,816
应付债券	668,682	450,442	655,435	602,000
长期应付款	557,769	227,473	239,318	510,410
非流动负债合计	1,558,066	951,059	1,161,657	1,317,626
负债合计	**3,073,875**	**3,001,931**	**2,334,260**	**2,161,564**
占负债总额比（%）				
应付票据	3.76	2.52	0.94	0.00
应付账款	2.33	3.15	2.79	7.00
其他应付款	36.92	45.51	30.26	11.41
应交税费	0.99	0.87	0.88	1.02
一年内到期的非流动负债	3.83	14.87	14.52	18.71
流动负债合计	49.31	68.32	50.23	39.04
长期借款	7.99	5.76	8.00	8.64
应付债券	21.75	15.01	28.08	27.85
长期应付款	18.15	7.58	10.25	23.61
非流动负债合计	50.69	31.68	49.77	60.96
权益类				
实收资本	100,420	90,420	67,900	48,490
资本公积	753,762	753,932	748,323	788,058
盈余公积	20,603	20,603	17,758	14,047
未分配利润	299,387	283,689	252,991	191,304
归属于母公司所有者权益	1,367,093	1,341,766	1,223,708	1,041,899
少数股东权益	-937	-902	-213	42,709
所有者权益合计	**1,366,156**	1,340,864	1,223,495	1,084,608
损益类				
营业收入	139,401	312,028	323,555	281,728
营业成本	100,359	240,715	236,293	200,633
营业税金及附加	1,064	4,666	3,458	3,573
管理费用	8,987	14,632	9,283	8,328
财务费用	16,066	21,354	47,402	54,032
营业利润	15,889	42,022	69,583	22,431

3-3 成都新开元城市建设投资有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2020 年 1～9 月（未经审计）	2019 年	2018 年	2017 年
损益类				
营业外收支净额	-538	-166	-439	9
利润总额	15,351	41,856	69,144	22,440
所得税	-311	1,002	3,572	82
净利润	15,662	40,854	65,572	22,358
归属于母公司所有者的净利润	15,697	41,543	65,398	24,459
占营业收入比（%）				
营业成本	71.99	77.15	73.03	71.22
营业税金及附加	0.76	1.50	1.07	1.27
管理费用	6.45	4.69	2.87	2.96
财务费用	11.53	6.84	14.65	19.18
营业利润	11.40	13.47	21.51	7.96
营业外收支净额	-0.39	-0.05	-0.14	0.00
利润总额	11.01	13.41	21.37	7.97
所得税	-0.22	0.32	1.10	0.03
净利润	11.24	13.09	20.27	7.94
归属于母公司所有者的净利润	11.26	13.31	20.21	8.68
现金流量表				
经营活动产生的现金流量净额	-18,380	308,275	347,430	14,823
投资活动产生的现金流量净额	-14,615	-5,711	-63,645	-246,834
筹资活动产生的现金流量净额	197,411	-210,459	-361,048	209,096

3-4 成都新开元城市建设投资有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2020 年 1~9 月（未经审计）	2019 年	2018 年	2017 年
主要财务指标				
EBIT	32,028	62,613	117,716	72,449
EBITDA	-	74,809	125,116	81,522
总有息债务	1,750,809	1,394,408	1,442,555	1,603,802
毛利率（%）	28.01	22.85	26.97	28.78
营业利润率（%）	11.40	13.47	21.51	7.96
总资产报酬率（%）	0.72	1.44	3.31	2.23
净资产收益率（%）	1.15	3.05	5.36	2.06
资产负债率（%）	69.23	69.12	65.61	66.59
债务资本比率（%）	56.17	50.98	54.11	59.66
长期资产适合率（%）	239.43	190.47	208.99	350.72
流动比率（倍）	2.12	1.53	2.06	3.03
速动比率（倍）	0.95	0.89	1.21	1.84
保守速动比率（倍）	0.27	0.12	0.08	0.20
存货周转天数（天）	4,156.96	1,727.82	1,529.68	1,883.09
应收账款周转天数（天）	529.58	251.08	312.71	423.94
经营性净现金流/流动负债（%）	-1.03	19.13	34.46	1.72
经营性净现金流/总负债（%）	-0.61	11.55	15.46	0.71
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-0.25	5.64	4.64	0.30
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.43	1.14	1.57	1.45
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.37	1.67	1.63
现金比率（%）	26.51	11.58	8.00	20.27
现金回笼率（%）	175.53	44.04	53.09	19.95
担保比率（%）	79.12	63.12	59.17	59.06

附件 4　各项指标的计算公式

1. 毛利率（%）＝（1－营业成本/营业收入）×100%
2. EBIT＝利润总额＋计入财务费用的利息支出
3. EBITDA＝EBIT＋折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）
4. EBITDA 利润率（%）＝EBITDA/营业收入×100%
5. 总资产报酬率（%）＝EBIT/年末资产总额×100%
6. 净资产收益率（%）＝净利润/年末净资产×100%
7. 现金回笼率（%）＝销售商品及提供劳务收到的现金/营业收入×100%
8. 资产负债率（%）＝负债总额/资产总额×100%
9. 债务资本比率（%）＝总有息债务/（总有息债务＋所有者权益）×100%
10. 总有息债务＝短期有息债务＋长期有息债务
11. 短期有息债务＝短期借款＋应付票据+其他流动负债（应付短期债券）＋一年内到期的非流动负债＋其他应付款（付息项）
12. 长期有息债务＝长期借款＋应付债券+长期应付款（付息项）
13. 担保比率（%）＝担保余额/所有者权益×100%
14. 经营性净现金流/流动负债（%）＝经营性现金流量净额/[（期初流动负债＋期末流动负债）/2]×100%
15. 经营性净现金流/总负债（%）＝经营性现金流量净额/[（期初负债总额＋期末负债总额）/2]×100%
16. 存货周转天数[5]＝360/（营业成本/年初末平均存货）
17. 应收账款周转天数[6]＝360/(营业收入/年初末平均应收账款）
18. 流动比率＝流动资产/流动负债
19. 速动比率＝（流动资产-存货）/流动负债
20. 保守速动比率＝（货币资金＋应收票据＋交易性金融资产）/流动负债
21. 现金比率（%）＝（货币资金＋交易性金融资产）/流动负债×100%
22. 扣非净利润=净利润-公允价值变动收益-投资收益-汇兑收益-资产处置收益-其他收益-（营业外收入-营业外支出）
23. 可变现资产=总资产-在建工程-开发支出-商誉-长期待摊费用-递延所得税资产

[5] 前三季度取 270 天。
[6] 前三季度取 270 天。

24. EBIT 利息保障倍数（倍）＝EBIT/利息支出＝EBIT/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）

25. EBITDA 利息保障倍数（倍）＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）

26. 经营性净现金流利息保障倍数（倍）＝经营性现金流量净额/利息支出＝经营性现金流量净额/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）

27. 长期资产适合率（%）＝（所有者权益＋少数股东权益＋长期负债）/（固定资产＋长期股权投资＋无形及递延资产）×100%

附件 5　短期债券信用等级符号和定义

信用等级	定义
A-1 级	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高。
A-2 级	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3 级	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B 级	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
C 级	还本付息能力很低，违约风险较高。
D 级	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。