

成都金堂交投定向债务融资工具

尽职调查报告

目录

第一部分 简介	3
一、基本要素.....	3
二、本定向融资工具要素.....	4
三、发行方式.....	5
四、法律文件说明.....	5
五、现场尽调简介.....	5
第二部分融资方成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司	6
一、基本信息.....	7
二、企业股权结构、组织结构和高管层情况.....	7
三、企业经营情况	10
四、人民银行征信、诉讼仲裁情况	14
第三部分担保方金堂县国有资产投资经营有限责任公司	16
一、基本信息	16
二、企业股权结构、组织结构和高管层情况	19
三、企业经营情况	21
四、人民银行征信、诉讼仲裁情况	25
第四部分抵质押情况	27
一、土地抵押	27
二、应收质押	28
第五部分资金用途金堂县龙泉山脉西南旅游环线建设工程	30
一、项目地址	30
二、项目主要内容及规模	30
三、项目审批情况	31
第六部分金堂县基本情况	32
一、成都市基本情况及经济概况.....	33
二、金堂县经济发展概况	35
第七部分还款分析	38
一、还款意愿分析	38
二、还款能力分析	39
第八部分业务存在风险和防范措施	39
一、可能存在的风险.....	39
二、保障措施	41

评级结论：金堂县经济发展较快，综合经济实力较强；公司主要从事金堂县及成阿工业园区基础设施及安置房建设等，业务具有较强的区域专营性；作为金堂县重要的基础设施建设主体，公司在增资、资产注入和财政补贴等方面继续得到股东和实际控制人的大力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司在建和拟建项目投资规模较大，面临一定的资本支出压力；公司资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较差；公司债务规模仍然较大，且面临较大的集中偿付压力；2017年，公司经营性现金流为净流出，对波动较大的基础设施项目建设款和土地开发整理款、往来款等依赖较大，未来存在一定的不确定性。

3、诉讼情况

针对担保方金堂县国有资产投资经营有限责任公司，查询了裁判文书网、无讼案例及中国执行信息公开网，未发现担保方存在正在进行或者最近三年内存在其他重大诉讼情况。

第四部分抵质押情况

一、土地抵押

经我司与交易对手沟通，以成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司拥有使用权的土地为“成都金堂交投定向债务融资工具”提供抵押担保。

1、土地信息

抵押土地使用权证号为“三星国用（2016）第824号”。2016年8月成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司（受让人）与四川省金堂县国土资源局（出让人）签订《国有土地使用权出让合同》，合同

内容：出让人向受托人出让位于金堂县天灯村二类居住用地，总面积82528.27平方米，出让价格161,342,768元。已付清土地出让款，并取得土地使用权证，如下：

土地使用权人	证号	位置	使用权类型	土地面积
成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司	三星国用(2016)第824号	金堂县天灯村	出让	82528.27 m ²

2、土地评估

根据成都交投提供的江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司于2018年11月8日出具的评估报告，宗地《三星国用(2016)第824号》东临金堂大学客运站，南临金堂县第一人民医院，西临学府雅庭小区，北临规划大道。五通一平，周边教育、金融、卫生医疗机构设置完备。用地性质住宅兼容商业≤15%，规划容积率≤3，绿化率≥30%

经市场法评估，成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司于本次评估基准日的土地使用权价值评估值为大写人民币：肆亿玖仟叁佰柒拾壹万零伍佰元整（RMB 49,371.05 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年10月31日

金额单位：人民币元

项目	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	评估价值 (元)	增值额 (元)	增值率%
无形资产-土地使用权	82,528.27	161,342,768.00	493,710,520.00	332,367,752.00	206%

二、应收质押

以成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司持有12.6亿应收为本

次“成都金堂交投定向债务融资工具”提供质押担保。

应收情况：

2017年4月20日成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司（债权人）与金堂县交通运输局（债务人）签订《委托代建协议》，合同内容：金堂县交通运输局委托成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司承担“金堂县龙泉山脉西南旅游环线建设工程”代建，委托代建总金额12.6亿。

第五部分资金用途——金堂县龙泉山脉 西南旅游环线建设工程

本次融资总规模不超过3亿元，募集资金用于金堂县龙泉山脉西南旅游环线建设工程，具体情况如下：

一、项目地址

项目位于金堂县龙泉山脉。

二、项目主要内容及规模

1、项目位置及范围

金堂县龙泉山脉西南旅游环线建设工程：位于成都市金堂县，路线全长32千米，一级/二级公路技术指标，路基宽度12米/24.5米，道路结构为沥青混凝土路面。

2、工程建设内容

主要建设内容为：本项目起于金堂云绣乡成环路河心沟桥附近，经过成德南高速，绕行观音湖水库后进入山区，接上原云顶石城景区道路。有效的将云顶山景区内可开发的景点资源有效的串联整合，如观音山、小云顶、大云顶、圆觉寺等。并串联起各乡镇既有的道路，使得山区道路形成更有效的路网。

3、工程建设总投资

项目总投资：120,000 万

4、工程建设期限

2017 年 6 月开工建设，2020 年底建成通车，建设工期 3 年。

注：工程建设范围、工程建设内容、工程建设目标、工程建设期限等详见可行性研究报告。

三、项目审批情况

目前，该项目已获准的相关政府批文或证件如下表所示：

序号	批文获得时间	批文名称	文号/编号	主要内容
1	2017 年 5 月 21 日	中华人民共和国建设工程规划许可证	建第 510121201702532 号	金堂县龙泉山脉西南旅游环线建设工程符合规划
2	2017	中华人民共和国	编号	金堂县龙泉山脉西

	年 5月21日	国 建筑工程施工 许可证	510121201752524 5682	南旅游环线建设工程 准予施工
3	2017年 3月15日	中华人民共和国 建设用地规划 许可证	地字第 510121201702031 号	本用地项目符合城 乡规划要求
4	2017年 3月15日	中华人民共和国 建设项目选址 意见书	选字第 510121201702815 号	本建设项目符合城 乡规划要求
5	2017年 3月8日	金堂县发展和 改革局文件关 于金堂县龙泉 山买西南旅游 环线建设工程 (一期) 立项 的批复	金堂发改投 【2017】2-1号	金堂县龙泉山脉西 南旅游环线建设工 程
6	2017年 3月27日	金堂县环境保 护局文件关于 金堂县龙泉山 脉西南旅游环	金评审批函 【2017】135号	金堂县龙泉山脉西 南旅游环线建设工 程

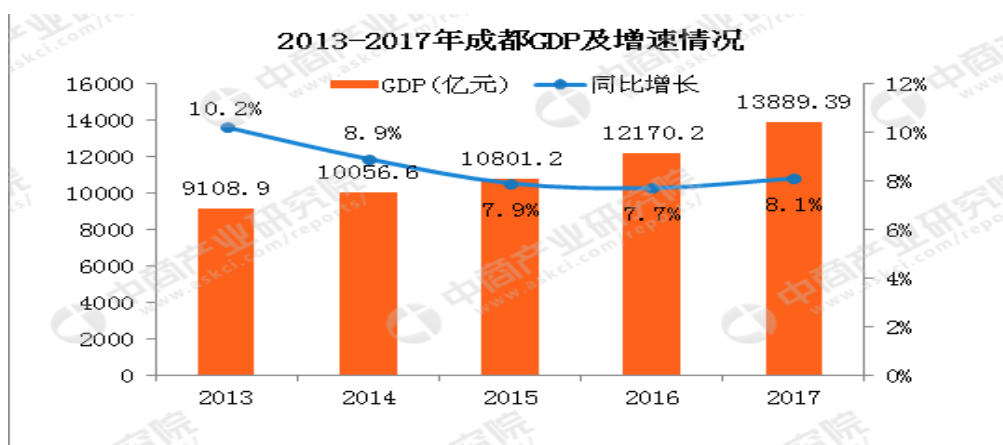
		线建设工程 (一期) 环境 影响评价的函		
--	--	----------------------------	--	--

第六部分金堂县基本情况

一、成都市基本情况及经济概况

成都市行政辖区几经调整，面积由 29.9 平方公里扩大到 1.23 万平方公里。成都呈 11 区 5 市（县级市）4 县的格局，即：锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、郫都区、大邑县、蒲江县、新津县。此外，成都市还设有在管理和统计上实行单列的成都高新技术产业开发区，另有于 2013 年 3 月成立的天府新区。

全市实现地区生产总值（GDP）12170.2 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.7%。其中，第一产业实现增加值 474.9 亿元，增长 4.0%；第二产业实现增加值 5232.0 亿元，增长 6.7%；第三产业实现增加值 6463.3 亿元，增长 9.0%。按常住人口计算，人均地区生产总值 76960 元，增长 6.2%。一、二、三产业比例关系为 3.9:43.0:53.1。



全年一般公共预算收入 1175.4 亿元，比上年增长 7.0%。其中，税收收入 842.1 亿元，增长 4.8%。全年一般公共预算支出 1597.2 亿元，增长 9.5%。

2017 年成都市各区县主要经济数据

序号	区域	GDP (亿元)	增速 (%)	财政收入 (亿元)
1	成高新	1665.8	8.1	156.8
2	龙泉驿	1200.9	10	78.73
3	金牛区	1061	7.7	56.8
4	青羊区	1056.9	7.7	55.98
5	武侯区	972.4	8	61.4
6	锦江区	931.8	8	58.35
7	成华区	848.3	8.1	57.65
8	双流区	743.8	8.8	58.41
9	新都区	722.7	8.9	54.43
10	郫都区	525	8	41.16
11	温江区	488	9.1	36.91
12	青白江	421.5	8.9	22.84
13	简阳市	413.7	8	21.44
14	彭州市	412.6	8.9	27.25
15	金堂县	375	10.9	30.67

16	天府新区	371.9	13.4	
17	都江堰	348.5	8.7	25.8
18	新津县	301.4	10.5	21.9
19	崇州市	300.4	10.5	20.55
20	邛崃市	264.4	10.7	18.12
21	大邑县	230.7	8.4	12.36
22	蒲江县	136	10.4	7.1

二、金堂县经济发展概况

1. 金堂县基本情况

金堂县位于成都东北部，是成都市确定的扩展型发展区、龙泉山生态旅游综合功能区。全县幅员面积 1156 平方公里，人口近百万人，辖 21 个乡镇和 2 个省级工业开发区。金堂交通便利，县境东邻德阳市的中江县、南靠简阳市和资阳市乐至县、北接广汉市和德阳中江县、西连青白江区、龙泉驿区，县城距成都市区 50 公里、广汉市 20 公里、中江县 45 公里、青白江区 18 公里、龙泉驿区 36 公里，区位优势明显；历史悠久，文化底蕴深厚；山水多姿，生态资源丰富；景点独特，旅游品牌众多

2. 金堂县经济发展概况

实现地区生产总值 375 亿元，同比（下同）增长 10.9%；固定资产投资 414.6 亿元，增长 12.2%；一般公共预算收入 30.7 亿元，增长 25.1%；社会消费品零售总额 79.6 亿元，增长 10.8%；城乡居民人均可支配收入 32731 元、17720 元，分别增长 8.7%、9.3%。重点经济指标排位继续保持全市郊区市县前列。被省委、省政府评为全省县域经济发展先进县。2017 年，财政收入决算情况。2017 年，全县一般公共预算收入 306,729 万元，为预算的 113.8%，增长 25.1%；基金预算收入 68,085 万元，为预算的 136.2%，增长 17.4%。财政支出决算情况。2017 年，全县一般公共预算支出 540,133 万元，为调整预算

的 95.5%，增长 15.6%；基金预算支出 69,225 万元，为调整预算的 74.8%，下降 19.9%。

2017 年财政收支平衡情况根据现行财政体制和有关政策办理县与市的财政结算后，2017 年一般公共预算收支平衡情况是：当年一般公共预算收入 306,729 万元，加上级补助收入 251,131 万元，上年结余 14,992 万元，调入预算稳定调节基金 32,637 万元，地方政府一般债务转贷收入 150,880 万元，一般公共预算收入总计 756,369 万元；当年一般公共预算支出 540,133 万元，上解支出 35,695 万元，债券转贷还本支出 116,900 万元，安排预算稳定调节基金 38,029 万元，一般公共预算支出总计 730,757 万元。收支相抵，全县 2017 年一般公共预算结转结余 25,612 万元。2017 年全县一般公共预算收支平衡。

2017 年，政府性基金预算收支平衡情况是：当年政府性基金预算收入 68,085 万元，加上级补助收入 8,573 万元，上年结余 25,080 万元，地方政府专项债务转贷收入 88,600 万元，政府性基金预算收入总计 190,338 万元；当年政府性基金预算支出 69,225 万元，上解支出 9,164 万元，专项债务还本支出 88,600 万元，政府性基金预算支出总计 166,989 万元。收支相抵，2017 年政府性基金预算结余 23,349 万元。2017 年全县政府性基金预算收支平衡。

财政收入决算情况。2017 年，全县一般公共预算收入 306,729 万元，为预算的 113.8%，增长 25.1%；基金预算收入 68,085 万元，为预算的 136.2%，增长 17.4%。

财政支出决算情况。2017 年，全县一般公共预算支出 540,133 万元，为调整预算的 95.5%，增长 15.6%；基金预算支出 69,225 万元，为调整预算的 74.8%，下降 19.9%。

2017 年财政收支平衡情况根据现行财政体制和有关政策办理县与市的财政结算后，2017 年一般公共预算收支平衡情况是：当年一般公共预算收入 306,729 万元，加上级补助收入 251,131 万元，上年结余 14,992 万元，调入预算稳定调节基金 32,637 万元，地方政府一般债务转贷收入 150,880 万元，一般公共预算收入总计 756,369 万元；当年一般公共预算支出 540,133 万元，上解支出 35,695 万元，债券转贷还本支出 116,900 万元，安排预算稳定调节基金 38,029

万元，一般公共预算支出总计 730,757 万元。收支相抵，全县 2017 年一般公共预算结转结余 25,612 万元。2017 年全县一般公共预算收支平衡。

2017 年，政府性基金预算收支平衡情况是：当年政府性基金 预算收入 68,085 万元，加上级补助收入 8,573 万元，上年结余 25,080 万元，地方政府专项债务转贷收入 88,600 万元，政府性 基金预算收入总计 190,338 万元；当年政府性基金预算支出 69,225 万元，上解支出 9,164 万元，专项债务还本支出 88,600 万 元，政府性基金预算支出总计 166,989 万元。收支品迭，2017 年 政府性基金预算结余 23,349 万元 。2017 年全县政府性基金预算收支平衡。

2014-2017 年金堂县政府性债务单位：亿元

年度	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年
政府性债务	72.39	79.13	72.21	69.54
直接债务	47.25	44.53	31.71	34.41
间接债务	25.14	34.60	40.50	35.14
全县综合财力	78.92	68.51	65.34	47.27
地区生产总值	375.00	323.66	285.10	252.00
负债率	12.6%	13.76%	11.12%	13.65%
债务率	59.87%	64.98%	48.53%	72.8%

2014-2017 年金堂县全口径财政收支情况（单位：亿元）

项 目	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年
地区 GDP	375.00	323.66	285.10	252.00

本级财政收入总计	78.92	68.51	65.34	47.27
（一）一般预算收入	30.67	24.51	20.42	17.00
其中：税收收入	20.75	16.23	13.13	11.38
非税收入	9.92	8.28	7.29	5.62
（二）上级补助	25.97	25.03	27.57	23.92
（三）政府性基金收入	6.81	5.80	5.56	6.02
地方财政支出总计	61.32	55.69	51.83	46.36
（一）一般财政支出	54.01	46.72	45.12	38.32
（二）政府性基金支出	6.92	8.64	6.39	11.06

数据来源：金堂县财政局

第七部分还款分析

一、还款意愿分析

1、融资方成都宜居水城城乡交通建设投资有限公司是由金堂县国有资产管理委员会办公室于2009年6月11日出资设立，公司实际控制人为金堂县人民政府。公司是金堂县城市道路建设、城市基础设施建设最重要的主体，若违约，则对融资主体信用状况直接产生负面影响，势必将严重影响其作为城市基础设施建设主体的作用。

2、担保方金堂县国有资产投资经营有限责任公司是由金堂县国有资产管理委员会办公室于2000年12月31日出资设立，由金堂县人民政府出资组建的国有独资公司。该公司是金堂县重要的安置房建设和基础设施建设的主体。主要负责成阿工业园区内基础设施及安置房建

设，很强的区域专营。2017 年主体长期信用评级结果是 AA，债项评级 AAA。担保方为此次融资承担无限连带担保责任，担保方有很强的担保能力。

二、还款能力分析

1、2017 年末，融资方的总资产达到了 229.14 亿元，负债为 82.58 亿元，资产负债率 36.04%，负债较低。全年实现营业收入 13.92 亿元，净利润 1.79 亿元，营业经营状况正常。

2、担保方金堂县国有资产投资经营有限责任公司承担无限连带责任，截止 2017 年末总资产 370.15 亿，其中 214.77 亿的土地，共 207 宗 1590.78 万平方米，均已办理土地证。负债为 147.31 亿，负债率 39.80%，负债较低。担保方有较强的担保能力。

第八部分业务存在风险和保障措施

一、可能存在的风险

（一）认购风险

1、流动性风险：本产品融资期限内，投资本产品的认购方不能提前终止或赎回。

2、信用风险：本产品投资运作过程中，如果本项目的融资主体（发行方）或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资本金和收益损失的风险。

3、法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本产品的正常运行，甚至导致本产品投资本金和收益发生损失。

4、早偿风险：如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本产品正常运作(包括但不限于本产品募集不成立或者产品提前终止等),或发生任何本产品发行方或央地中心认为需要提前终止本产品的情况,本产品发行方或央地中心有权提前终止本产品,认购方可能无法实现期初预期的全部收益,并将面临再投资机会风险。

5、信息传递风险：央地中心按照发行方的授权委托,发布本产品投资相关的信息。认购方应主动、及时通过央地中心或央地中心认可的其他渠道获取相关信息。如果认购方未及时查询,或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购方无法及时了解投资信息,由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知央地中心的,致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策,由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

6、不可抗力及意外事件风险：因自然灾害(包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等)、重大政治事件(如战争、政府行为产生的征收、征用等)、社会异常事件(如罢工、骚乱)等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本产品投资面临损失的任何风险。

(二) 与发行方相关的风险

1、财务风险

目前，发行方经营状况良好，资产结果、负债结构等比较合理，偿债能力较强。但如本产品存续期间内，宏观经济和行业环境及政策出现不利于发行方的事项，导致发行方的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响发行方资产负债结构和整体财务状况，进而影响发行方的还本及支付收益能力。

2、经营风险

近年来，发行方的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，发行方进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，发行方经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，发行方可能出现因管理不到位等因素导致市场定位不准确、内部管理不完善等，从而对发行方的财务状况、经营结果造成不利影响。

3、政策风险

在经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行方的经营管理活动，存在一定时期内对发行方经营环境和业绩产生不利影响的可能性，可能影响产品的备案登记、投资和兑付等，进而影响产品的投资运作和到期收益

二、风险应对措施

（一）、偿付安排

兑付资金的支付的具体事项将按照有关规定，由发行方通过东金中心或经央地中心认可的其他方式发布的产品到期公告中加以说

（二）、偿付资金来源

1、偿付资金同时来源于发行方经营活动产生的现金流入。

随着发行方业务的持续发展，发行方的经营现金流入预计将持续稳定增加，发行方将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资金支出，以保障本产品到期后得到及时足额偿付。

2、偿付资金同时来源于本产品的增信措施。

（三）、偿债保障措施

1、保障措施

为维护本产品持有人的合法利益，发行方建立了一系列保障措施，包括建立发行方与定向债务融资工具受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套本产品按时兑付本金支付收益的保障措施。具体如下：

①、发行方到期兑付本产品认购方全部本金及收益，其自身的收入是本产品偿债能力的切实保障。

②、制定并严格执行资金管理计划。本产品发行后，发行方将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本产品本金及收益未来到期应付情况制定定期资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于收益支付及到期本金的兑付，以充分保障认购方的利益。

③、充分发挥受托管理人的作用。为确保专款专用，受托管理人将监督本产品使用及到期还款，确保资金安全使用及按时还款。从制度上保障本产品按约使用。发行方将严格遵守《联合受托管理协议》的相关规定，配合受托管理人履行职责，定期向受托管理人提供相关的财务资料及运作情况，并在出现影响发行方偿债能力的情况时，及时通知受托管理人，便于受托管理人采取相应措施。

④、严格履行信息披露业务。发行方将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按东金中心的有关规定进行重大事项信息披露，使发行方兑付能力等情况受到本产品持有人的监督，防范偿债风险。

2、违约责任及解决措施

发行方按照本产品说明书约定的兑付本金及支付收益向认购方还本及支付收益。若发行方未按时兑付本金支付收益，或发生其他违约情况时，受托管理人及联合受托管理人将依据《联合受托管理协议》代表认购方向发行方进行追索。如受托管理人及联合受托管理人未依约履行其职责，本产品持有人有权直接向发行方进行追索，并追究其违约责任。