

---

调查人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

四川省成都新津花之源园林绿化有限责任公司债权  
投资集合资金信托计划  
尽职调查报告书

尽职调查部门：

调查人 A 角：

B 角：

2022 年 12 月

# 目录

前言 .....	3
一、信托计划基本情况 .....	4
(一) 信托计划要素 .....	4
(二) 信托计划操作流程 .....	9
二、债权确认 .....	10
(一) 债权的形成 .....	10
(二) 债权确认 .....	10
三、债权转让方简介与评价 .....	10
(一) 公司基本情况 .....	11
(二) 公司财务状况 .....	13
(三) 资信状况 .....	24
(四) 债权转让方评价 .....	24
四、偿债资金来源分析 .....	11
(一) 债务方简介及分析 .....	25
(二) 债务方偿债能力分析 .....	38
(三) 债务方总体评价 .....	39
五、担保措施简介 .....	39
(一) 新城发展简介及评价 .....	39
(二) 新津城投简介与评价 .....	53
(三) 保证措施总体评价 .....	78
六、信托合规性分析 .....	78
(一) 交易结构 .....	78
(二) 信托资金来源 .....	78
(三) 资金投向 .....	79
(四) 风控措施 .....	79
(五) 关联交易 .....	79
(六) 消费者权益保护 .....	79
(七) 消费者权益保护 .....	80
七、风险揭示与风险处置预案 .....	80
(一) 风险揭示 .....	80
(二) 风险防范 .....	82
(三) 风险处置预案 .....	83
八、调查结论 .....	84

---

## 前言

成都市新津区，隶属于四川省成都市，位于四川盆地西部、成都市南部，形似“超级绿叶”，古有“南方丝绸古道第一站”之誉，今有“成都南大门”之称，先后被评为四川省旅游强县、国家生态县、国家生态文明示范区。成都市新津区2021年实现GDP收入444.41亿元，2021年实现一般公共预算收入32.77亿元(关于成都市新津区2021年财政预算执行情况和2022年财政预算草案的报告)，2021年一般公共预算收入较上年增长8.01%。

成都市新津花之源园林绿化有限责任公司(以下简称“新津花之源”或“债权转让方”)为盘活资金，拟将债务方为成都天府农博乡村发展集团有限公司(主体评级AA,以下简称“天府农博”或“债务人”或“还款方”)的账面价值不超过人民币180,762,916.27元的债权进行转让。我公司拟通过发行“四川省成都新津花之源园林绿化有限责任公司债权投资集合资金信托计划”向社会募集资金不超过人民币15,000.00万元(大写:壹亿伍仟万元整)，以受托人名义受让新津花之源拟转让的债权，在信托期内由债务方按照约定偿还债务。投资溢价率10.1%/年(暂定)，信托期限24个月。新津城投和新津新城发展集团有限公司(主体评级AA,以下简称“新城发展”)(二者统称“担保方”)为天府农博按期偿还债务提供连带责任保证担保。

本部本着恪尽职守、谨慎勤勉的原则，由尽职调查人员于2022年12月14日前往债权转让方、债务方及保证方办公场所，并多次通过电话、电邮，对新津花之源、天府农博、新津城投和新城发展进行了现场及非现场尽职调查。尽职调查过程中，尽职调查人员和新津花之源融资部负责人徐一舟、天府农博投融资部负责人李智龙、新津城投融资部倪杨萌和新城发展副总经理彭春运就债权转让、

---

债务偿还及担保事项进行了面谈，核实了债权转让方和债务方的相关合同、银行对账单及记账凭证等原件的真实性并获取了相关的资料。

本部依据《中华人民共和国信托法》、《信托公司集合资金信托计划管理办法》等法律法规的规定，本着客观、公正的原则，通过对债权转让方、债务方、保证方资信状况、经营情况、债权的真实和合法性、天府农博偿债资金来源、保证方的担保能力等方面进行调查和分析，出具本调查报告书。

## 一、信托计划基本情况

### （一）信托计划要素

1、信托计划名称：四川省成都新津花之源园林绿化有限责任公司债权投资集合资金信托计划

2、信托计划目的：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义按 1：1.2050861111 的比例将信托资金定向用于受让新津花之源持有的债务方为天府农博的账面价值不超过人民币 180,762,916.27 元的应收债权。天府农博在信托期内按照约定偿还债务。通过受托人专业化的投资管理，使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益，实现受益人利益的最大化。

3、受托职责类型：主动管理

4、信托计划产品类型：固定收益类产品

5、信托当事人（委托人、受托人和受益人）

委托人：符合监管机构规定的合格投资者

受托人：

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人

---

本信托计划可分期推介募集信托资金，其中第一期加入并认购信托计划的委托人为 A 类委托人/受益人，第二期介入并认购信托计划的委托人为 B 类委托人/受益人，以此类推。

6、信托单位：用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每 1 元信托资金计算为 1 份信托单位。

7、信托规模及信托期限：信托总规模不超过人民币 15,000 万元（大写：壹亿伍仟万元整），可分期推介募集资金（以信托计划生效时实际募集资金规模为准）。本信托期限为 24 个月，自信托成立之日起计算。分期发行的，各期信托期限自受托人公告该期成立日起算，各期信托期限均为 24 个月。信托期满时，如本信托项下资产未能全部收回且为非现金形式的，受托人根据合同约定处置信托财产。

8、发行方式：私募发行，由受托人发行。

9、信托资金运作方式：信托计划募集规模不超过人民币 15,000 万元，按信托计划资金与债权 1:1.2050861111 的比例对应受让新津花之源持有的债务方为天府农博的账面价值不超过人民币 180,762,916.67 元的应收债权（以信托计划实际募集情况确定受让债权的具体金额）。

10、债权转让和债务清偿方式：受托人与新津花之源签订《债权转让合同》约定以信托计划实际募集的信托资金按 1:1.2050861111 的比例受让新津花之源持有的债务方为天府农博的账面价值不超过人民币 180,762,916.67 元的债权。受托人与天府农博签订《债务清偿合同》约定在信托期内，由债务方按约定偿还债务。信托期内按约定于每年 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日、12 月 20 日偿还部分债务，到期一次性偿还全部债务，投资溢价率为 10.1%（暂定）。

债务方偿还债务应支付的全部价款=信托计划实际募集资金×[1+10.1%（暂定，以合同为准）×信托存续天数÷360]。

---

11、风控措施：天府农博、新津城投和新城发展分别为债务方按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

#### 12、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

(1) 信托税费是指受托人因处理信托事务发生的下列税款和费用，包括但不限于：

- ①受托人因管理、运用和处分信托财产而需缴纳的印花税、增值税等税费；
- ②文件或账册制作、印刷费用；
- ③信息披露费用；
- ④与信托相关的审计费、律师费、信用评级费等中介费用；
- ⑤支付银行保管费用、银行代理收付费用等；
- ⑥信托的宣传、推介费用；
- ⑦其他费用，如因涉及诉讼而产生的诉讼费、律师费等；
- ⑧按照有关规定可以列入的其他税费等。

#### (2) 信托税费的计付

①信托税费按实际发生额列支，信托税费由受托人从信托财产中扣除。

②信托计划存续过程中实际发生的上述税费从信托财产中支付。受托人以固有财产先行垫付的，受托人有权从信托财产中优先受偿。

#### (3) 信托管理费用和业绩报酬的计收

①受托人为委托人（受益人）利益履行义务应收取的信托管理费用由信托财产承担。

本信托计划分期募集，按每期信托资金募集规模的一定比例收取信托管理费用。

本信托计划中，每一期信托计划之信托管理费用对应的各类受益人适用不同的信托管理费率（暂定，详见下表），按日计算，并于每年3月20日、6月20日、9月20日、12月20日及每一期信托收益分配日从信托专户内支付。

认购信托计划金额 M(单位: 万元)	信托单位持有时间	信托管理费用率（暂定）
M<100 万元	24 个月	2.18%/年
100 万元≤M<300 万元	24 个月	1.98%/年
M≥300 万元	24 个月	1.58%/年

受托人信托管理费用=Σ 各类受益人认购信托计划金额×信托管理费用率×每期信托单位核算期天数÷360

②本信托计划中，受托人按下列方式计收信托业绩报酬：

信托终止时受益人收益率达到参考收益率的，在信托财产扣除信托税费、信托管理费用、信托收益（按参考收益率计算）和本金后仍有剩余的，剩余部分作为受托人业绩报酬。

③信托管理费用的收取，受托人有权选择在分配信托收益前收取。

### 13、信托收入及信托收益

信托收入包括债务方偿还债务支付的全部价款和信托财产存放于银行的利息收入及其在信托收益分配前的运作收入等。

信托收益为信托收入扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬及委托人交付的信托计划资金后的余额。

本信托计划信托收入主要来源于债务方偿还债务支付的全部价款。

### 14、信托收益的分配

(1)受益人的信托收益按净值化管理的要求进行核算并向受益人进行分配。

各类受益人信托资金对应的参考收益率（暂定）标准如下：

认购信托计划金额 M(单位: 万元)	信托单位持有时间	参考收益率（暂定）
M<100 万元	24 个月	6.8%/年
100 万元≤M<300 万元	24 个月	7.0%/年
M≥300 万元	24 个月	7.2%/年

---

受托人特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。

(2) 信托财产分配顺序：

①信托财产优先支付本信托计划约定的信托税费或因受托人以固有财产先行垫付的或按约定向第三人支付的因处理信托事务产生的税费；

②受托人按合同约定收取信托管理费用；

③受托人按合同约定向受益人分配信托利益；

④向受益人支付应返还的现金类信托财产；

⑤向受益人办理非现金类信托财产（如有）转移过户手续；

⑥受托人按合同约定收取信托业绩报酬。

(3) 信托收益的分配时间：

①信托收益预分配：本信托计划在信托期内，对于信托税费、信托管理费用和受益人收益采取不同的分配方式：

信托税费、信托管理费分别于每一期信托计划生效后的每年3月20日、6月20日、9月20日、12月20日从信托专户内支付。

受益人收益于每一期信托计划生效后的12月20日后的十个工作日内，对已实现的信托收益向受益人进行预分配，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

②信托计划终止后十个工作日内，受托人进行信托财产清算，受托人划付部分信托税费、信托管理费用、向当期受益人分配已实现的信托收益、返还信托财产、收取业绩报酬，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

(4) 信托终止时，信托财产经过清算后，受托人应将信托财产返还给受益人。



---

本信托计划到期终止前 20 日或提前终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费、信托管理费用后，按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。

15、受托人对信托产品实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映基础金融资产的收益和风险，由托管银行进行核算并定期提供报告，由外部审计机构进行审计确认。净值生成待监管部门出台有关细则后实施。受托人在其官方网站于每季度末（信托成立不足一个季度的，在下一季度末）向投资者披露信托产品净值。

#### 16、保障基金缴纳方式

保障基金认购主体：由新津花之源认购。

17、以上 1-16 项信托计划要素如有变化，以信托合同等信托文件约定为准。

## （二）信托计划操作流程

1、委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《资金信托合同》，以受托人的名义按信托计划资金与债权 1: 1.2050861111 的比例受让新津花之源持有的债务方为天府农博的账面价值不超过人民币 180,762,916.67 元的应收债权（以信托计划实际募集情况确定受让债权的具体金额）。

2、债权受让方（受托人）与债权转让方（新津花之源）签订《债权转让合同》，约定双方的权利和义务。

3、新津花之源就债权转让事宜通知天府农博并取得书面确认。

4、债务方（天府农博）与债权受让方（受托人）签订《债务清偿合同》，约定在信托存续期内，债务方按约定偿还债务。

5、新津花之源、新津城投和新城发展分别与受托人签订《保证合同》，分别为天府农博按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

6、信托存续期内，受托人根据《资金信托合同》约定按期向受益人分配信托收益。

7、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产，出具清算报告，信托终止。

## 二、债权确认

### （一）债权的形成

成都天府农博集团与新津花之源，两家公司在业务及资金往来方面较为紧密，形成了良好的合作关系。双方于2022年6月30日签订了编号为HZY-LB-001的《借款合同》，合同约定天府农博集团向新津花之源借入无息借款不超过人民币贰亿元整（¥200,000,000.00），借款期限均为5年。截至2022年12月31日，新津花之源对成都天府农博集团因该《借款合同》形成的其他应收款余额为19,120.00万元，其记账于“其他应收款—成都市天府农博乡村发展集团有限责任公司”会计科目，借款明细如下：

借款单位	借款起始日	借款到期日	借款金额（元）	会计记账凭证号
成都市天府农博乡村发展集团有限责任公司	2022.7.11	2027.7.10	151,200,000.00	2022年7月第0018号凭证 -0001/0001
	2022.7.13	2027.7.12	40,000,000.00	
合计			191,200,000.00	

新津花之源本次将按信托计划资金与债权1:1.2050861111的比例转让债务方为成都天府农博集团的上述尚未收回债权中的180,762,916.67元，根据信托计划实际募集情况确定受让债权的实际金额，并在《债权转让合同》中明确金额。

### （二）债权确认

#### 1、会计师事务所审计

---

根据四川贞元会计师事务所有限责任公司出具的专项审计报告（编号：川贞专审（2022）字第 02 号），截至 2022 年 12 月 31 日，新津花之源因《借款合同》形成的应收成都天府农博集团的应收债权余额为人民币 19,120.00 万元整，该项资金反映在新津花之源会计报表中的“其他应收款-成都市天府农博乡村发展集团有限责任公司”科目。

## 2、签订合同

新津花之源与成都天府农博集团于 2022 年 6 月 30 日签订了《借款合同》。确认截至 2022 年 12 月 31 日新津花之源“其他应收款-成都市天府农博乡村发展集团有限责任公司”科目项下的人民币 19,120.00 万元为对成都天府农博集团的借款，截至《借款合同》签署日未发生改变。

## 3、项目经理审查

项目经理对债权转让方“其他应收款-成都市天府农博乡村发展集团有限责任公司”科目中应收债务方的账面余额以及债务方成都天府农博集团“其他应付款-成都市新津花之源园林绿化有限责任公司”的账面余额进行了审查，核实了相关合同、银行对账单及记账凭证等。

经审查，债权转让方对拟转让的债权未约定不得对外转让条款、未办理过质押登记，或者不存在质押等权利瑕疵情形，债权转让方与债务方均同意放弃债权债务互相抵销的权利，债权转让方也就拟转让债权履行了转让通知义务。我认为上述债权真实、合法、有效。

# 三、债权转让方简介与评价

## （一）公司基本情况

### 1、公司基本情况

企业名称	成都市新津花之源园林绿化有限责任公司		
注册地址	新津县永商镇梨花大道一段 529 号		
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	注册资本	3000 万元
营业执照号/统一社会信用代码证号	91510132MA6CRANE4J	实收资本、实收资本类型	3000 万元货币
营业期限	2017 年 6 月 12 日 至 无固定期限	客户标识	新开发客户
主要经营范围	许可项目：住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般事项：园艺产品种植；花卉种植；水果种植；蔬菜种植；薯类种植；草种植；树木种植经营；农业园艺服务；园艺产品销售；旅游开发项目策划咨询；物业管理；办公用品销售；日用品销售；农副产品销售；园林绿化工程施工；广告制作；平面设计；广告发布；专业设计服务；会议及展览服务；礼仪服务；创业空间服务；科普宣传服务；企业形象策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

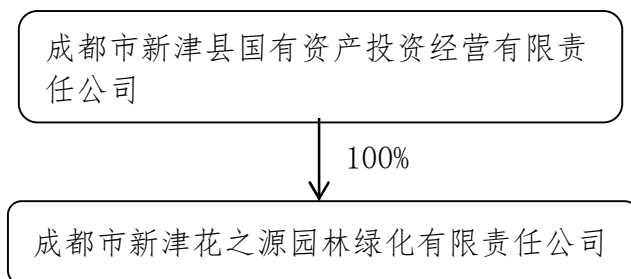
## 2、历史沿革及组织架构

成都市新津花之源园林绿化有限责任公司，系由成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司出资设立，公司成立于 2017 年 6 月，初始注册资本 3000 万元。截止 2022 年 9 月末，公司注册资本 3000 万元，都市新津县国有资产投资经营有限责任公司为其唯一股东。

成都市新津花之源园林绿化有限责任公司是按照《公司法》注册成立的企业组织，公司由一个股东共同出资设立，股东以认缴出资额为限对公司承担责任；公司以其全部财产对公司的债务承担责任。公司享有由股东投资形成的全部法人财产权，并依法享有民事权利，承担民事责任，具有企业法人资格。

### 3、股权结构

主要股权构架图如下：



### 4、公司高级管理人员

法定代表人、董事长：赵波，男，1985 年出生，四川新津人

### 5、公司经营状况

成都市新津花之源园林绿化有限责任公司，2022 年 9 月实现营业收入 934.69 万元。

## （二）公司财务状况

### 1、财务报表分析

截至 2022 年 9 月末，成都市新津花之源园林绿化有限责任公司总资产 368,503.73 万元，其中负债总额 25,954.36 万元，净资产 342,549.37 万元，资产负债率 7.04%，2022 年 1-9 月新津花之源实现营业收入 934.69 万元，实现净利润 423.06 万元。

根据新津花之源提供，2019-2021 年度的审计报告及 2022 年 9 月末报表（未经审计），列示报表如下：

资产负债表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 9 月
货币资金	2.88	18.88	343.94	8,031.65

应收票据及应收账款	1,302.88	1,743.41	2,066.23	1,939.73
其他应收款	4,669.37	20,692.53	20,082.38	39,797.05
存货	294,266.22	285,900.55	294,715.13	304,947.58
<b>流动资产合计</b>	<b>300,241.36</b>	<b>308,355.37</b>	<b>317,207.68</b>	<b>354,716.01</b>
长期应收款	0.00	4,902.85	3,125.49	3,312.37
固定资产	49.00	22.33	6.97	7.12
在建工程	0.00	8,145.67	9,420.57	10,151.18
无形资产	330.91	320.77	310.64	310.64
长期待摊费用	9.33	43.42	6.20	6.41
<b>非流动资产合计</b>	<b>389.25</b>	<b>13,435.05</b>	<b>12,869.86</b>	<b>13,787.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>300,630.61</b>	<b>321,790.41</b>	<b>330,077.54</b>	<b>368,503.73</b>
短期借款	0.00	0.00	0.00	2,000.00
应付票据及应付账款	383.11	393.68	357.57	706.78
应交税费	107.58	143.95	170.61	185.18
其他应付款	3,243.03	4,236.55	4,690.90	38,062.40
<b>流动负债合计</b>	<b>3,733.72</b>	<b>4,774.17</b>	<b>5,219.08</b>	<b>40,954.36</b>
长期借款				2,000.00
长期应付款	0.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>5,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,733.72</b>	<b>7,774.17</b>	<b>8,219.08</b>	<b>45,954.36</b>
实收资本（或股本）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
资本公积	294,000.00	310,500.00	317,500.00	317,500.00
盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	-103.11	516.24	1,358.47	2,049.37
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>296,896.89</b>	<b>314,016.24</b>	<b>321,858.47</b>	<b>322,549.37</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>300,630.61</b>	<b>321,790.41</b>	<b>330,077.54</b>	<b>368,503.73</b>

## 利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 9 月
<b>一、营业收入</b>	<b>1,195.30</b>	<b>1,599.46</b>	<b>1,895.62</b>	<b>934.69</b>
其中：营业成本	351.23	361.17	328.05	178.29
营业税金及附加	6.84	8.98	10.64	5.23
销售费用	240.90	296.30	351.17	169.45
管理费用	173.11	227.29	269.38	129.88
财务费用	-0.41	-4.89	-5.80	3.03
<b>二、营业利润（亏</b>	<b>423.64</b>	<b>710.61</b>	<b>942.19</b>	<b>448.80</b>

损以“-”号填列)				
加：营业外收入	0.00	20.25	26.84	26.84
减：营业外支出	0.00	1.72	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>423.64</b>	<b>729.13</b>	<b>969.03</b>	<b>475.64</b>

现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年9月
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	141.38	3,957.32	10,801.18	8,006.96
经营活动现金流出小计	122.70	378.55	9,201.23	7,088.06
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>18.68</b>	<b>3,578.78</b>	<b>1,599.95</b>	<b>918.90</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	36.93	3,562.78	1,274.89	354.42
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36.93</b>	<b>-3,562.78</b>	<b>-1,274.89</b>	<b>-354.42</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	26,243.23
筹资活动现金流出小计	0.00	0.00	0.00	19,120.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>7,123.23</b>
<b>四、现金净增加额</b>	<b>-18.25</b>	<b>16.00</b>	<b>325.06</b>	<b>7,687.72</b>

新津花之源2021年末审计报告的资产负债主要科目注释及2022年末未经审计的财务报表科目变动较大的注释如下：

(1) 货币资金

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
库存现金		
银行存款	80,316,494.26	3,439,387.12
其他货币资金		
<b>合计</b>	<b>80,316,494.26</b>	<b>3,439,387.12</b>

(2) 应收账款

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
应收账款	19,397,288.63	20,662,305.16
<b>合计</b>	<b>19,397,288.63</b>	<b>20,662,305.16</b>

### (3) 其他应收款

截止 2022 年 9 月 30 日期末余额 397,970,462.76 元，其中期末金额前五的其他应收款详细情况如下表：

单位名称	2022 年 9 月 30 日	账龄
成都天府农博乡村发展集团有限公司	191,200,000.00	3 年以内
四川农业博览园基础设施及配套工程项目	99,580,456.51	3 年以内
研发中心项目	79,525,777.32	3 年以内
兴义镇万和村八组郭林盘示范点建设项目	21,333,678.90	3 年以内
二绕新津兴义段高架植物墙采购项目	6,330,550.03	3 年以内
<b>合计</b>	<b>397,970,462.76</b>	

### (4) 存货

期末余额 3,049,475,775.98 元，

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
开发成本	3,046,069,607.48	2,943,745,113.00
库存商品	1,064,510.00	1,064,510.00
工程成本	2,188,158.50	2,188,158.50
劳务成本	153,500.00	153,500.00
<b>合计</b>	<b>3,049,475,775.98</b>	<b>2,947,151,281.50</b>

存货按项目明细分类：

划拨资产	规划面积 (平方米)	2022 年 9 月 30 日价值 (万元)
梨花溪旅游园区项目	/	46,766.81
新津县花之源园林绿化有限责任公司研发中心项目(一期)	/	33,792.66
花源镇杨柳村住宅用地	349,009.70	50,187.20
永商镇金龙村一组城镇混合住宅用地	52,984.44	37,841.49
花桥镇方井 1112 组焦严村 67 组城镇混合住宅用地	40,000.00	10,713.08
花桥镇方井村 67 组焦严村 9 组城镇混合住宅用地	60,000.38	16,063.54
花源镇共和村 4 组梁筏村 2 组城镇混合住宅用地	65,944.91	16,873.53
花源镇梁筏村 5613 组花桥镇焦严村 12 组城镇混合住宅用地	60,000.00	15,352.39
花源镇梁筏村 613 组花桥镇方井村 6 组焦严村 12 组城镇混合住宅用地	60,000.00	15,352.39
花源镇梁筏村 4513 组花桥镇焦严村 12 组城镇混合住宅用地	60,000.00	15,352.39



花源镇梁筏村 345 组城镇混合住宅用地	60,000.00	15,352.39
花源镇梁筏村 23 组城镇混合住宅用地	59,401.25	15,199.18
花桥镇方井村 11 组焦严村 7 组城镇混合住宅用地	59,999.99	16,100.53
合计		304,947.58

(5) 长期应收款

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
长期应收款	33,123,727.85	31,254,887.00
合计	33,123,727.85	31,254,887.00

(6) 固定资产

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 9 月 30 日
一、固定资产原值合计	1,164,649.91	3,966.34		1,168,616.25
其中：土地资产				
运输工具	820,982.91			820,982.91
办公设备	309,482.00			309,482.00
其他	34,185.00	3,966.34		38,151.34
二、累计折旧合计	1,094,971.58	2,480.80		1,097,452.38
其中：土地资产				
运输工具	779,933.76			779,933.76
办公设备	282,562.07			282,562.07
其他	32,475.75	2,480.80		34,956.55
三、减值准备合计				
其中：土地资产				
运输工具				
办公设备				
其他				
四、账面价值合计	69,678.33	1,485.54	—	71,163.87
其中：土地资产			—	
运输工具	41,049.15		—	41,049.15
办公设备	26,919.93		—	26,919.93
其他	1,709.25	1,485.54	—	3,194.79

(7) 在建工程

期末余额 101,511,811.86 元，其中期末金额较大的其他应付款详细情况如

下表：

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
四川农业博览园基础设施及配套工程项目	57,653,202.15	57,653,202.15
新津县花之源园林绿化有限责任公司科研中心	16,722,412.69	16,722,412.69
兴义镇万和村八组郭林盘示范点建设项目	5,946,364.30	5,946,364.30
二绕新津兴义段高架植物墙采购项目	3,423,159.82	3,423,159.82
其他	17,766,672.90	10,460,519.66

#### (8) 无形资产

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 9 月 30 日
一、无形资产原值合计	3,464,168.90			3,464,168.90
其中：软件	84,230.00			84,230.00
土地使用权	3,379,938.90			3,379,938.90
二、累计摊销合计	357,781.00			357,781.00
其中：软件	62,036.32			62,036.32
土地使用权	295,744.68			295,744.68
三、减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
四、账面价值	3,106,387.90	—	—	3,106,387.90
其中：软件	22,193.68	—	—	22,193.68
土地使用权	<b>3,084,194.22</b>	—	—	<b>3,084,194.22</b>

#### (9) 长期待摊费用

期末余额 64,145.45 元，详细情况如下表：

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
土地租金	64,145.45	62,035.30
办公区域维修改造工程		
办公区域绿化项目工程		
<b>合计</b>	<b>64,145.45</b>	<b>62,035.30</b>

#### (10) 短期借款

期末余额 20,000,000.00.00 元，详细情况如下表：

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
借款	20,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>20,000,000.00.00</b>	

(11) 应付账款

期末余额 7,067,831.71 元，详细情况如下表：

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
应付账款	7,067,831.71	3,575,721.51
<b>合计</b>	<b>7,067,831.71</b>	<b>3,575,721.51</b>

(12) 应交税费

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
应交税费	1,851,769.26	1,706,061.89
<b>合计</b>	<b>1,851,769.26</b>	<b>1,706,061.89</b>

(12) 其他应付款

期末余额 380,623,957.65 元，详细情况如下表：

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	380,623,957.65	46,909,002.20
<b>合计</b>	<b>380,623,957.65</b>	<b>46,909,002.20</b>

①按款项性质列示其他应付款

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
集团内部往来	372,346,001.65	38,631,046.20
其他平台公司	8,080,000.00	8,080,000.00
履约/投标保证金	197,956.00	197,956.00
<b>合计</b>	<b>380,623,957.65</b>	<b>46,909,002.20</b>

②截止 2022 年 9 月 30 日账龄超过 1 年的重要其他应付款：

债权单位名称	2022年9月30日	账龄
成都新城兴建设投资有先公司	8,080,000.00	1-2 年
四川中创吉达工程咨询有限公司	132,000.00	3-4 年
四川楷基建设项目管理咨询有限公司	18,456.00	3-4 年

债权单位名称	2022年9月30日	账龄
成都新城兴建设投资有先公司	8,080,000.00	1-2年
四川中创吉达工程咨询有限公司	132,000.00	3-4年
四川楷基建设项目管理咨询有限公司	18,456.00	3-4年
<b>合计</b>	<b>8,230,456.00</b>	

②截止2022年9月30日集团内关联方单位大额的期末余额明细如下：

债权单位名称	2022年9月30日	账龄
成都市新津花之源投资集团有限公司	372,346,001.65	1年以内、1-2年
<b>合计</b>	<b>372,346,001.65</b>	

(14) 长期应付款

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
长期应付款		
专项应付款	30,000,000.00	30,000,000.00
<b>合计</b>	<b>30,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>

①专项应付款期末余额

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
省级田园综合体试点项目（四川农业博览园基础设施及配套工程项目）	30,000,000.00	30,000,000.00
<b>合计</b>	<b>30,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>

(15) 实收资本

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司	30,000,000.00	30,000,000.00
<b>合计</b>	<b>30,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>

(16) 资本公积

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
其他资本公积	3,175,000,000.00	3,175,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,175,000,000.00</b>	<b>3,175,000,000.00</b>

(17) 未分配利润

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
上期末未分配利润	13,584,663.33	5,162,394.78
其他		

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,230,551.32	8,422,268.55
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
其他减少		
<b>期末未分配利润</b>	<b>20,493,699.95</b>	<b>13,584,663.33</b>

(18) 营业收入、营业成本

项目	2022年1-9月	
	收入	成本
苗木花卉销售	9,346,884.11	1,782,916.81
<b>合计</b>	<b>9,346,884.11</b>	<b>1,782,916.81</b>

(续)

项目	2021年度	
	收入	成本
苗木花卉销售	18,956,243.27	3,280,478.45
<b>合计</b>	<b>18,956,243.27</b>	<b>3,280,478.45</b>

(19) 税金及附加

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
税金及附加	52,328.44	106,374.41
<b>合计</b>	<b>52,328.44</b>	<b>106,374.41</b>

(20) 销售费用

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
销售费用	1,694,488.48	3,511,702.51
<b>合计</b>	<b>1,694,488.48</b>	<b>3,511,702.51</b>

(21) 管理费用

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
管理费用	1,298,817.03	2,693,775.01
<b>合计</b>	<b>1,298,817.03</b>	<b>2,693,775.01</b>

(22) 财务费用

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
财务费用	30,343.15	-57,970.57
<b>合计</b>	<b>30,343.15</b>	<b>-57,970.57</b>

### (23) 营业外收入

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
营业外收入	268,447.11	268,447.11
<b>合计</b>	<b>268,447.11</b>	<b>268,447.11</b>

### (24) 所得税费用

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
所得税费用	525,885.98	1,268,062.02
<b>合计</b>	<b>525,885.98</b>	<b>1,268,062.02</b>

## 2、融资情况

截止2022年9月末，新津花之源对外借款余额为4,000.00万元，详细情况如下表：

借款单位	借款期限	借款金额（单位：万元）	借款余额（单位：万元）	是否纳入征信
浙江民泰商业银行股份有限公司成都新津支行	2022.7.28-2024.7.01	2,000.00	2,000.00	是
四川银行股份有限公司成都成华支行	2022.6.27-2023.6.27	1,000.00	1,000.00	是
遂宁银行股份有限公司成都分行	2022.6.30-2023.6.30	1,000.00	1,000.00	是

## 3、财务状况分析

根据新津花之源提供的2019-2021年度的审计报告及2022年9月末报表（未经审计），对公司的资产负债结构、偿债能力、盈利能力分析如下：

### (1) 资产结构及其变动分析

---

2019-2022年新津花之源的总资产分别为300,241.36万元、308,355.37万、317,207.68万元和368,503.73万元。2021年末,新津花之源资产总额330,077.54万元,其中流动资产317,207.68万元,占资产总额的96.00%,非流动资产12,869.86元,占资产总额的4.00%。2022年9月末公司流动资产合计354,716.01万元,占资产总额的96.26%,其中主要为其他应收款和存货,其占流动资产总额的11.22%和85.97%;2022年9月末非流动资产合计13,787.72万元,占资产总额的3.74%,其中主要为在建工程,其占非流动资产总额的73.62%。

#### (2) 负债结构分析

2019-2022年新津花之源的负债总额分别为3,773.72万元、7,774.17万元、8,219.08万元和45,954.36万元。2021年末,新津花之源负债总额8,219.08万元,其中流动负债5,219.08万元,占负债总额的63.50%,非流动负债3,000.00万元,占负债总额的36.50%。2022年9月末流动负债合计40,954.36万元,占负债总额的89.12%,其中主要为其他应付款和短期借款,其占流动负债总额的92.94%和4.88%;。2022年9月末非流动负债合计5,000.00万元,占负债总额的10.88%,其中主要为长期借款和长期应付款,其占流动负债总额的40.00%和60.00%。

#### (3) 所有者权益结构分析

2019-2022年新津花之源的所有者权益分别为296,896.89万元、314,016.24万元、321,858.47万元和322,549.37万元。2021年所有者权益主要由资本公积构成,其占所有者权益的98.65%

2022年9月末,新津花之源所有者权益余额为322,549.37万元,主要由资本公积构成,其占所有者权益的98.43%

#### (4) 偿债能力分析

##### ①短期偿债能力分析

##### 短期偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2022 年末	2022 年 9 月末
流动比率	80.41	64.59	60.78	8.66
速动比率	1.60	4.70	4.31	1.22

新津花之源近四年来流动比率在逐渐降低，速动比率处于波动状态，公司流动资产中存货、其他应收款占比较高，对公司的短期偿债能力有一定的影响，综上所述公司短期偿债能力一般。

## ②长期偿债能力分析

### 长期偿债能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2022 年末	2022 年 9 月末
资产负债率	1.24%	2.42%	2.49%	12.47%

新津花之源近四年资产负债率处于上升趋势，公司整体的负债率处于较低的水平，公司长期偿债能力尚可。

## (5) 盈利能力分析

### 盈利能力指标

指标	2019 年末	2020 年末	2022 年末	2022 年 9 月末
营业收入 (万元)	1,195.30	1,559.46	1,895.62	934.69
营业利润率	35.44%	44.43%	49.70%	48.02%
销售利润率	35.44%	45.59%	51.12%	50.89%

新津花之源近四年的营业收入处于波动的状态，但营业利润率和销售利润率处于较高水平。综上所述，公司整体盈利能力一般。

## (三) 资信状况

1、项目经理于 2022 年 9 月 30 日通过“人民银行征信系统”查询，新津花之源于 2022 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 3 家金融机构办理过信贷业务，目前在 3 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 4,000.00 万元，被追偿、关注类和不良类余额均为 0.0 万元。其中中长期借款账户数为 1，余额为 2,000.00 万元；短期借款账户数为 2，余额为 2,000.00 万元。



2、“企业信用报告”显示新津花之源无对外担保情况。

3、经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止2022年12月日，新津花之源暂无列入异常名录信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况，暂无行政处罚信息。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”及“企查查”查询，截止2022年12月21日，新津花之源暂无被执行人情况、未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”及“企查查”查询，截止2022年12月21日，新津花之源无涉诉案件。

#### （四）债权转让方评价

综上所述，成都新津花之源园林绿化有限责任公司整体资产规模适中，负债结构较为合理，经营情况正常，盈利能力一般，公司整体实力一般。

### 四、偿债资金来源分析

#### （一）债务方简介及分析

##### 1、公司基本情况

企业名称	成都天府农博乡村发展集团有限公司		
注册地址	成都市新津区龙王渡小区二期综合楼3楼		
企业性质	有限责任公司（国有控股）	注册资本	10000万元
营业执照号/统一社会信用代码证号	91510132690931645U	实收资本、实收资本类型	10000万元、货币

<p style="text-align: center;"><b>营业期限</b></p>	<p style="text-align: center;">2009年7月16日至 无固定期限</p>	<p style="text-align: center;"><b>客户标识</b></p>	<p style="text-align: center;">新开发客户</p>
<p style="text-align: center;"><b>主要经营范围</b></p>	<p>一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；土地整治服务；市政设施管理；工程管理服务；项目策划与公关服务；园林绿化工程施工；劳务服务（不含劳务派遣）；土石方工程施工；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；智能农业管理；土地使用权租赁；休闲观光活动；市场营销策划；会议及展览服务；养老服务；酒店管理；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。</p>		

## 2、历史沿革及组织架构

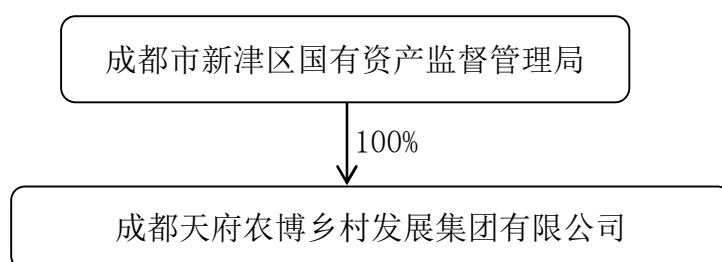
成都天府农博原名“成都市新津花红堰投资有限公司”，2022年5月变更为现名，成立于2009年7月16日，是由成都市新津区国有资产监督管理局（以下简称“区国资局”）和四川省财政厅出资设立的国有控股公司。截止2022年末，公司注册资本10,000万元，实缴资本10,000万元，成都市新津区国有资产监督管理局为实际控制人。

天府农博是按照《公司法》注册成立的企业组织，公司设股东会，由股东行权利；公司设立国有企业党组织机构，设立党组织领导班子，其中设党组织书记1人，为党组织机构负责人，由董事长同一人担任，其他党组织领导班子如党组织副书记等根据实际情况设立；公司设董事会，成员3名，董事会设董事长1

人、董事 2 人，董事长由区国资局从董事会成员中指定；公司设监事会，由 5 名成员组成，设监事会主席 1 名，监事 4 名，监事、监事会主席由区国资局委派、指定或者更换，监事会中应有不低于三分之一比例的职工代表，监事中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

### 3、股权结构

主要股权构架图如下：



### 4、公司高级管理人员简介

法定代表人、董事：何欣，男，1989 年出生，四川成都人，研究生学历，历任四川省新津县计划和经济局科员，中共四川省新津县委政研室经济调研科科长，四川新津工业园区管委会经济发展局局长，四川省新津县邓双镇党委副书记、纪委书记，新津县商务和投资促进局党组书记、局长，现任天府农博董事长、法定代表人。

### 5、公司经营状况

天府农博是新津区基础设施建设主体之一，主要负责新津区范围内的基础设施建设、土地整理业务和自有资金投资活动等。公司的主营收入主要为工程代建业务收入，公司合并报表 2019-2021 年分别实现营业收入 4.64 亿元、4.62 亿元和 3.99 亿元，受工程结算等影响，近两年年公司营业收入有所下降。

### 6、公司财务状况

根据天府农博提供的 2021 年末主要财务数据显示，截至 2021 年末，天府农博（合并报表）总资产 91.14 亿元，其中负债总额 39.82 亿元，净资产 51.32

亿元，资产负债率 43.69%，2021 年 1-12 月天府农博（合并报表）实现营业收入 3.99 亿元，实现净利润 0.53 亿元。2022 年 6 月 15 日，根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告（中鹏信评【2022】跟踪第【347】号 01）显示对天府农博的长期主体评级为 AA，评级展望为稳定。

根据天府农博提供，经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019-2021 年度的审计报告及 2022 年 9 月份报表，列示报表如下：

### 资产负债表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019	2020	2021	2022.9	2019	2020	2021	2022.9
货币资金	7,812.93	42,249.52	8,162.57	57,342.75	7,473.89	42,122.32	8,147.43	56,621.95
应收账款	53,547.58	73,011.30	86,503.40	106,953.77	53,535.17	73,000.10	86,493.21	106,935.42
预付款项	30.20	38.19	27.96	1.71	27.17	38.19	25.40	-
其他应收款	104,394.18	62,314.37	194,760.77	225,595.46	104,343.29	62,556.17	195,081.32	226,058.05
存货	521,120.48	567,437.35	577,482.70	576,853.84	520,716.09	567,437.35	577,262.92	576,634.05
<b>流动资产合计</b>	<b>686,905.37</b>	<b>745,050.73</b>	<b>866,937.40</b>	<b>966,747.53</b>	<b>686,095.61</b>	<b>745,154.13</b>	<b>867,010.28</b>	<b>966,249.47</b>
可供出售金融资产		800.00				800.00		
长期股权投资					1,000.00	50.00	50.00	50.00
其他非流动金融资产			803.72	803.72			803.72	803.72
投资性房地产			6,757.06	6,757.06			6,757.06	6,757.06
固定资产	42.79	26.04	27.70	22.33	26.86	15.35	9.83	7.42
在建工程		30.01	0.00	0.00				
无形资产	45.46	3.93	31.99	26.47	6.19	3.93	31.99	26.48
长期待摊费用	7.15	2.74	0.83	0.22	7.15	2.74	0.83	0.22
其他非流动资产			36,841.00	36,841.00			36,841.00	36,841.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>95.40</b>	<b>862.72</b>	<b>44,462.30</b>	<b>44,450.81</b>	<b>1,040.20</b>	<b>872.02</b>	<b>44,494.43</b>	<b>44,485.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>687,000.77</b>	<b>745,913.45</b>	<b>911,399.70</b>	<b>1,011,198.33</b>	<b>687,135.81</b>	<b>746,026.15</b>	<b>911,504.71</b>	<b>1,010,735.36</b>
短期借款	17,450.00	12,450.00	10,950.00	43,450.00	17,450.00	12,450.00	10,950.00	43,450.00
应付票据			4,942.59	17,578.87			4,942.59	17,578.87
应付账款	4,103.15	777.22	4,150.38	2,959.04	4,075.40	777.22	4,150.15	2,958.80
应付职工薪酬	2.84	0.06	0.28	0.12	2.84	0.06	0.06	0.06
应交税费	9,002.17	11,961.68	17,805.51	21,718.14	8,999.39	11,959.78	17,805.43	21,718.14
其他应付款	23,672.64	32,617.43	6,229.76	26,929.83	23,643.90	32,603.42	5,904.12	25,898.32
一年内到期的非流	61,200.00	40,002.00	128,733.13	71,402.79	61,200.00	40,002.00	128,733.13	71,402.79

动负债								
其他流动负债			24,354.71	22,800.00			24,354.71	22,800.00
<b>流动负债合计</b>	<b>115,430.80</b>	<b>97,808.39</b>	<b>197,166.36</b>	<b>206,838.78</b>	<b>115,371.53</b>	<b>97,792.48</b>	<b>196,840.19</b>	<b>205,806.98</b>
长期借款	86,395.32	129,402.98	126,646.00	147,946.00	86,395.32	129,402.98	126,646.00	147,946.00
应付债券			19,768.96	19,768.96			19,768.96	19,768.96
长期应付款		13,712.56	53,546.12	119,526.19		13,712.56	53,546.12	119,526.19
递延所得税负债			1,027.86	1,027.86			1,027.86	1,027.86
<b>非流动负债合计</b>	<b>86,395.32</b>	<b>143,115.54</b>	<b>200,988.94</b>	<b>288,269.01</b>	<b>86,395.32</b>	<b>143,115.54</b>	<b>200,988.94</b>	<b>288,269.01</b>
<b>负债合计</b>	<b>201,826.12</b>	<b>240,923.93</b>	<b>398,155.30</b>	<b>495,107.79</b>	<b>201,766.85</b>	<b>240,908.02</b>	<b>397,829.13</b>	<b>494,075.98</b>
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	454,280.54	467,381.97	467,381.97	467,381.97	454,280.54	467,381.97	467,381.97	467,381.97
其他综合收益			2,985.32	2,985.32			2,985.32	2,985.32
盈余公积	2,138.98	2,803.75	3,360.97	3,360.97	2,138.98	2,803.75	3,360.97	3,360.97
未分配利润	18,755.12	24,803.79	29,516.14	32,362.29	18,949.44	24,932.39	29,947.33	32,931.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>485,174.64</b>	<b>504,989.51</b>	<b>513,244.40</b>	<b>516,090.55</b>	<b>485,368.96</b>	<b>505,118.11</b>	<b>513,675.59</b>	<b>516,659.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>687,000.76</b>	<b>745,913.44</b>	<b>911,399.70</b>	<b>1,011,198.33</b>	<b>687,135.81</b>	<b>746,026.13</b>	<b>911,504.72</b>	<b>1,010,735.36</b>

## 利润表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-9月	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-9月
<b>一、营业收入</b>	<b>46,408.46</b>	<b>46,190.60</b>	<b>39,920.38</b>	<b>29,481.33</b>	<b>46,178.66</b>	<b>46,009.76</b>	<b>39,885.32</b>	<b>29,410.47</b>
减：营业成本	39,504.82	39,919.02	32,916.34	24,728.75	39,267.81	39,213.91	32,708.93	24,650.34
税金及附加	62.39	62.08	462.19	342.88	61.97	61.99	462.19	342.87
管理费用	729.71	769.86	685.42	595.73	573.55	494.20	552.23	465.46
财务费用	43.52	121.13	-4.84	-16.50	45.36	122.49	-2.51	-16.48
加：投资收益		863.61	28.32	0.00			28.32	
其他收益	775.26	2,808.45	1,190.96	10.10	775.26	2,808.45	1,190.96	10.10
信用减值损失			-0.02	0.00			-0.02	
公允价值变动收益			48.21	0.00			48.21	
<b>二、营业利润</b>	<b>6,843.28</b>	<b>8,990.57</b>	<b>7,128.74</b>	<b>3,840.57</b>	<b>7,005.23</b>	<b>8,925.62</b>	<b>7,431.95</b>	<b>3,978.38</b>
加：营业外收入	0.10	0.76	1.22	0.18			0.56	0.02
减：营业外支出	0.56		3.00	0.01	0.56		3.00	
<b>三、利润总额</b>	<b>6,842.82</b>	<b>8,991.33</b>	<b>7,126.96</b>	<b>3,840.75</b>	<b>7,004.67</b>	<b>8,925.62</b>	<b>7,429.51</b>	<b>3,978.40</b>
减：所得税费用	1,751.17	2,277.90	1,857.38	994.60	1,751.17	2,277.90	1,857.38	994.60
<b>四、净利润</b>	<b>5,091.65</b>	<b>6,713.43</b>	<b>5,269.58</b>	<b>2,846.15</b>	<b>5,253.50</b>	<b>6,647.72</b>	<b>5,572.13</b>	<b>2,983.80</b>

现金流量表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>								
现金流入	52,575.73	81,820.54	122,484.43	10,579.54	52,625.99	80,285.19	283,630.60	10,245.32
现金流出	65,708.64	63,273.63	107,751.72	11,380.53	65,186.78	61,594.80	268,797.37	11,293.46
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-13,132.91</b>	<b>18,546.91</b>	<b>14,732.71</b>	<b>-800.99</b>	<b>-12,560.79</b>	<b>18,690.39</b>	<b>14,833.23</b>	<b>-1,048.14</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>								
现金流入		-102.33	69,556.13	172,057.72		1,000.00	69,556.13	172,057.72
现金流出	46.56	17.40	225,382.53	199,214.86	9.11	51.37	225,370.99	199,214.86
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-46.56</b>	<b>-119.73</b>	<b>-155,826.40</b>	<b>-27,157.13</b>	<b>-9.11</b>	<b>948.63</b>	<b>-155,814.86</b>	<b>-27,157.13</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>								
现金流入	37,450.00	85,524.00	245,034.62	156,764.95	37,450.00	84,524.00	245,034.62	156,764.95
现金流出	104,536.97	106,355.59	106,246.70	110,776.64	104,536.97	106,355.59	106,246.70	110,776.64
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-67,086.97</b>	<b>-20,831.59</b>	<b>138,787.92</b>	<b>45,988.31</b>	<b>-67,086.97</b>	<b>-21,831.59</b>	<b>138,787.92</b>	<b>45,988.31</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-80,266.44</b>	<b>-2,404.41</b>	<b>-2,305.77</b>	<b>18,030.18</b>	<b>-79,656.87</b>	<b>-2,192.57</b>	<b>-2,193.71</b>	<b>17,783.03</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>88079.37</b>	<b>7812.93</b>	<b>5408.52</b>	<b>3102.76</b>	<b>87130.75</b>	<b>7,473.88</b>	<b>5,281.31</b>	<b>3,087.62</b>
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>7,812.93</b>	<b>5,408.52</b>	<b>3,102.75</b>	<b>21,132.94</b>	<b>7,473.88</b>	<b>5,281.31</b>	<b>3,087.60</b>	<b>20,870.65</b>

天府农博 2021 年末审计报告（合并报表）的资产负债主要科目注释及 2022 年 9 月末的财务报表科目变动较大的注释如下：

（1）货币资金期末余额 8,162.57 万元，主要为其他货币资金，其金额为 5,059.81 万元。

2022 年 9 月末货币资金期末余额 57,342.75 万元。

（2）其他应收款期末余额 194,760.77 万元，其中期末金额前五的其他应收款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应收款期末总额的百分比
成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司	102,754.50	52.76%
成都市新津县现代农业发展投资有限责任公司	29,050.00	14.92%

成都山水渡建设有限责任公司	23,623.29	12.13%
新津县文旅投资集团有限公司	12,227.75	6.28%
新津新城发展集团有限公司	10,682.85	5.49%
合计	178,338.39	91.58%

2022年9月末其他应收款期末余额 225,595.46 万元，其中期末金额前五的其他应收款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应收款期末总额的百分比
成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司	96,215.73	42.65%
成都市新津县现代农业发展投资有限责任公司	15,040.00	12.88%
成都市新津城乡建设投资有限公司	29,925.84	4.74%
成都山水渡建设有限责任公司	23,623.29	10.47%
成都市新津花之源投资集团有限公司	45,895.90	20.34%
合计	210,700.77	91.08%

(3) 存货期末余额 577,482.7 万元，其中主要为拟开发土地和开发成本，其金额分别为 545,212.05 万元和 32,050.87 万元。

(4) 无形资产期末余额 31.99 万元。

(5) 短期借款期末余额为 10950 万元，为对兴业银行股份有限公司成都分行、新津珠江村镇银行股份有限公司、乐山市商业银行的保证借款，分别为 5000 万、950 万、5000 万。

2022年9月末短期借款期末余额为 43,450.00 万元，主要为对泸州银行、乐山商行、兴业银行、光大银行、新津珠江村镇银行的短期借款。

(6) 其他应付款期末余额 6,229.76 万元。

2022年9月末其他应付款期末余额 26,929.83 万元，详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应付款期末总额的百分比
成都市新津区财政局	3,289.13	12.21%
成都市新津区住房和城乡建设局	1,550.00	5.76%
成都市新津县国有投资投资经营有限责任公司	702.09	2.61%

成都新津花之源园林绿化有限责任 公司	19,120.00	71%
合计	24,661.21	91.58%

(7) 一年内到期的非流动负债期末余额 128,733.13 万元，全部为一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款，其金额分别为 64,114.98 万元和 64,618.15 万元。

(8) 长期借款期末余额 126,646 万元，详细情况如下表：

项目	期末余额(单位：万元)
质押借款	61,100
抵押(保证)借款	18,500
保证借款	111,160.98
信用借款	
减：一年内到期的长期借款	64,114.98
合计	126,646

2022 年 9 月末长期借款期末余额 147,946.00 万元，详细情况如下表：

项目	金额（单位：万元）
质押借款	56,096
抵押（保证）借款	16,650
保证借款	110,390.98
信用借款	
减：一年内到期的长期借款	35,190.98
合计	147,946

(9) 应付债券期末余额 19,768.96 万元，详细情况如下表：

项目	年末余额（单位：万元）
其他应付债券	19,768.96
减：一年内到期的应付债券	
合计	19,768.96

## 7、融资及发债明细



截止 2022 年 10 月末天府农博长短期借款及债券余额 431,444.98 万元，详细情况如下表：

序号	债权人	项目名称	到位金额	借款日期 (合同)	放款日期	还款日期	贷款余额
1	西藏信托	信托	20,000.00	2022.4.29-2024.4.29	2022.4.29	2024.4.29	20,000.00
	西藏信托	信托	5,000.00	2022.6.2-2024.6.2	2022.6.21	2024.6.2	5,000.00
	西藏信托	信托	2,440.00	2022.7.8-2024.7.8	2022.7.8	2024.7.8	2,440.00
2	绵商银行	存单质押贷款	19,600.00	2020.7.23-2023.7.23	2020.7.27	2023.7.27	19,596.00
3	华夏银行新津支行	流贷	19,900.00	2021.6.23-2023.6.23	2021.6.23	2023.6.23	19,500.00
4	农商银行新津支行	流贷	20,000.00	2021.6.21-2023.6.21	2021.6.21	2023.6.21	18,000.00
5	金控租赁	融资租赁	21,000.00	2021.9.27-2023.9.27	2021.9.27	2023.9.27	18,000.00
6	农商银行新津支行	政府购买服务	20,000.00	2018.5.23-2022.11.30	2018.9.27	2022.11.30	17,012.19
7	绵商银行	存单质押贷款	16,504.00	2020.7.30-2023.7.30	2020.7.30	2023.7.30	16,500.00
8	泸州商行	政府购买服务	35,000.00	2016.9.9-2026.9.8	2016.9.9	2026.9.8	16,000.00
9	光大兴陇信托	信托	15,120.00	2022.7.8-2024.7.8	2022.7.8	2024.7.8	15,120.00
10	农商银行新津支行	政府购买服务	10,000.00	2018.5.23-2022.11.30	2018.6.8	2022.11.30	8,099.76
11	泸州商行	政府购买服务	15,000.00	2016.9.8-2026.9.6	2016.9.8	2026.9.6	7,000.00
12	广发银行	流贷	7,000.00	2021.1.1-2023.1.1	2021.1.1	2023.12.15	6,790.00
13	云南信托	信托	6,700.00	2022.4.15-2023.4.15	2022.4.15	2023.4.15	6,700.00
14	山西信托	信托	6,500.00	2021.12.17-2023.12.16	2021.12.17	2023.12.16	6,500.00
15	山西信托	信托	4,900.00	2022.1.7-2024.1.7	2022.1.7	2024.1.7	4,900.00
16	云南信托	信托	4,900.00	2022.5.6-2023.5.6	2022.5.6	2023.5.6	4,900.00
17	重庆银行	流贷	3,300.00	2021.6.11-2024.6.10	2021.6.11	2024.6.10	3,100.00
18	光大兴陇信托	信托	2,880.00	2022.7.15-2024.7.15	2022.7.15	2024.7.15	2,880.00
19	农商银行新津支行	政府购买服务	3,445.00	2018.5.23-2022.11.30	2018.6.21	2022.11.30	2,789.03
20	青神农商行	流贷	2,450.00	2021.2.9-2024.2.9	2021.2.9	2024.2.9	2,300.00
21	简阳农商行	流贷	2,450.00	2021.2.9-2024.2.9	2021.2.9	2024.2.9	2,300.00

22	云南信托	信托	1,300.00	2022.5.31-2023.5.31	2022.5.31	2023.5.31	1,300.00
23	国通信托	信托	900.00	2021.10.29-2022.10.29	2021.10.29	2022.10.29	900.00
24	云南信托	信托	700.00	2022.6.21-2023.6.21	2022.6.21	2023.6.21	700.00
25	国通信托	信托	600.00	2021.11.5-2022.11.5	2021.11.5	2022.11.5	600.00
26	天府增信 (长城华西银行)	委托贷款	10,000.00	2021.10.21-2023.4.20	2021.10.21	2023.4.20	10,000.00
1	泸州银行	流贷	20,000.00	2022.3.11-2023.3.11	2022.3.11	2023.3.11	20,000.00
2	乐山商行	流贷	10,000.00	2022.1.6-2023.1.6	2022.1.6	2023.1.6	10,000.00
3	乐山商行	流贷	5,000.00	2021.11.30-2022.11.28	2021.11.30	2022.11.28	5,000.00
4	兴业银行	流贷	4,500.00	2022.4.28-2023.4.27	2022.4.28	2023.4.27	4,500.00
5	光大银行	流贷	3,000.00	2022.3.30-2023.3.30	2022.3.30	2023.3.30	3,000.00
6	新津珠江村镇银行	流贷	950.00	2019.9.6-2022.9.5	2020.9.7	2021.9.6	950.00
7	公司债一期 (21花投01)	公司债	20,000.00	2021.3.1-2024.3.1	2021.3.1	2024.3.1	20,000.00
1	成都银行新津支行	定向融资计划 产品	18,500.00	2021.3.24-2024.3.23	2021.3.24	2024.3.23	16,650.00
2	成都益航资产管理有 限公司	信托	28,300.00	2021.3.1-2023.3.1	2021.3.1	2023.3.1	24,300.00
3	诚通融资租赁有限公 司	租赁	10,000.00	2020.1.19-2025.1.18	2020.2.28	2025.2.27	5,498.00
4	长安信托	信托	4,970.00	2020.9.16-2022.9.16	2020.9.16	2022.9.16	4,970.00
5	五矿信托	信托	48,150.00	2021.5.21-2022.11.21	2021.5.21	2022.11.21	48,150.00
6	交投小贷	流贷	2,300.00	2021.9.15-2023.9.12	2021.9.15	2023.9.12	2,300.00
7	遂宁银行	流贷	18,500.00	2022.8.23-2024.8.23	2022.8.23	2024.8.23	18,500.00
8	天府保理	保理	5,000.00	2022.8.24-2023.8.24	2022.8.24	2023.8.24	5,000.00
9	浙江民泰银行	流贷	2,000.00	2022.8.25-2024.8.25	2022.8.25	2024.8.25	2,000.00

10	云南信托	信托	1,700.00	2022.9.16-2023.9.16	2022.9.16	2023.9.16	1,700.00
新增	中铁信托	信托	3,650.00	2022.9.21-2024.9.21	2022.9.21	2024.9.21	3,650.00
新增	新津珠江村镇银行	流贷	950.00	2022.9.21-2025.9.21	2022.9.21	2023.9.21	950.00
<b>总计</b>			<b>480,459.00</b>	<b>431,444.98</b>			

## 8、财务状况分析

根据天府农博提供的 2019-2021 年度审计报告（合并报表）及 2022 年 9 月份未经审计的报表，对公司的资产负债结构、偿债能力、盈利能力分析如下：

### （1）资产结构及其变动分析

2019-2021 年天府农博的总资产分别为 687,000.77 万元、745,913.45 万元、911,399.70 万元。2021 年公司流动资产合计 866,937.40 万元，占资产总额的 95%，其中主要为存货，占流动资产总额的 67%；2021 年末非流动资产合计 44,462.30 万元，占资产总额的 5%，其中主要为投资性房地产和其他非流动资产，其分别占非流动资产总额的 15.2% 和 82.86%。

2022 年 9 月末，天府农博资产总额 1,011,198.33 万元，其中流动资产 966,747.52 万元，占资产总额的 95.6%，非流动资产 44,450.81 万元，占资产总额的 4.4%。

### （2）负债结构分析

2019-2021 年天府农博的负债总额分别为 201,826.12 万元、240,923.93 万元、398,155.30 万元。2021 年末流动负债合计 197,166.36 万元，占负债总额的 49.52%，其中主要为一年内到期的非流动负债和应交税费，其分别占流动负债总额的 65.29%和 9.03%；2021 年末非流动负债合计 200,988.94 万元，占负债总额的 50.48%，其中全部为长期借款和长期应付款，其分别占非流动负债总额的 63.01%和 26.64%。

2022年9月末，天府农博负债总额495,107.79万元，其中流动负债206,838.78万元，占负债总额的41.78%，非流动负债288,269.01万元，占负债总额的58.22%。

### (3) 所有者权益结构分析

2019-2021年天府农博的所有者权益分别为485,174.64万元、504,989.51万元、和513,244.40万元。2021年所有者权益中主要为资本公积和未分配利润，其占所有者权益66.98%和24.48%。

2022年9月末，天府农博所有者权益余额为72.61亿元，主要为资本公积和未分配利润，其占所有者权益91.06%和5.75%。

### (4) 偿债能力分析

#### ①短期偿债能力分析

短期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
流动比率	5.95	7.62	4.40	4.67	5.95	7.62	4.40	4.69
速动比率	1.44	1.82	1.47	1.89	1.43	1.82	1.47	1.89

天府农博（合并报表）近三年来流动比率一直维持在4.4以上，速动比率一直维持在1.44以上，公司流动资产中存货占比高，对公司整体资产流动性有一定影响，综上所述公司短期偿债能力良好。

#### ②长期偿债能力分析

长期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
资产负债率	29.38%	32.30%	43.69%	48.96%	29.36%	32.29%	43.65%	48.88%

天府农博（合并报表）近三年资产负债率处于波动状态，公司具备一定的长期偿债能力。

## (5) 盈利能力分析

### 盈利能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月份	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月份
营业收入(万元)	46,408.46	46,190.60	39,920.38	29,481.33	46,178.66	46,009.76	39,885.32	29,410.47
营业利润率	14.75%	19.46%	17.86%	13.03%	15.17%	19.40%	18.63%	13.53%
销售利润率	14.88%	13.58%	17.55%	16.12%	14.97%	14.77%	17.99%	16.19%

天府农博是新津区基础设施建设主体之一，主要负责新津区范围内的基础设施建设、土地整理业务和自有资金投资活动等。公司（合并报表）近三年的营业利润率、销售利润率处于波动状态，但公司整体营业利润率和销售利润率水平较高，公司整体盈利能力较好。

### 10、资信状况

(1) 项目经理于 2022 年 10 月 10 日通过“人民银行征信系统”查询，天府农博于 2014 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 26 家金融机构办理过信贷业务，目前在 23 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 302,226.98 万元，不良和违约负债余额为 0 万元。其中中长期借款账户数 30，余额为 258,776.98 万元；短期借款账户数 6，余额为 43,450.00 万元；银行承兑汇票账户数 173，余额为 17,088.87 万元。

(2) “企业信用报告”显示天府农博为其他借贷交易承担的相关还款责任账户数为 50，还款责任金额为 422,900.00 万元，余额为 344,906.48 万元，均为正常类。

(3) 经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 12 月 21 日，天府农博暂无行政处罚信息、列入异常名录信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息

---

公布与查询系统”查询，截止 2022 年 12 月 21 日，天府农博无被执行人情况、未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”及“企查查”查询，截止 2022 年 12 月 21 日，天府农博有 6 起涉诉案件，已结案 3 起，均为正常经营活动中发生的纠纷；另有 2 起其他民事纠纷，1 起建设工程施工合同纠纷，目前尚未结案，总涉案金额为 1,374.00 万元。

## （二）债务方偿债能力分析

天府农博用于偿还债务的资金主要来源于公司日常的经营性收入，同时，在其他金融机构的再融资也可以为其按期偿还债务起到补充作用。

### 1、经营收入

天府农博是新津区基础设施建设主体之一，主要负责新津区范围内的基础设施建设、土地整理业务和自有资金投资活动等。公司的主营收入主要为工程代建业务收入，公司合并报表 2019-2021 年分别实现营业收入 4.64 亿元、4.62 亿元和 3.99 亿元，受工程结算等影响，近两年公司营业收入有所下降。但是未来成都市新津区政府将继续在资源匹配、资产划转、资本注入等方面给予公司大力支持，公司收入规模有望不断增长。

### 2、再融资

天府农博 2019-2021 年筹资活动中产生的现金流入分别为 3.75 亿元、8.56 亿元和 24.5 亿元。天府农博在金融机构中信誉较好，与多家金融机构保持密切合作。目前合作的金融机构包括成都农村商业银行、华夏银行、泸州市商业银行、绵阳市商业银行等。公司可通过包括以上金融机构在内的多种渠道获取融资。

### （三）债务方总体评价

综上所述，天府农博是新津区基础设施建设主体之一，主要负责新津区范围内的基础设施建设、土地整理业务和自有资金投资活动等。公司整体资产规模较大且逐年增长，负债率水平一般，公司整体的盈利能力较好，经营情况正常，再融资能力较强，作为主体评级 AA 的公开发债企业，具备一定的偿债能力。

## 五、担保措施简介

新城发展和新津城投分别为债务方按期偿还债务提供连带责任保证担保。

### （一）新城发展简介及评价

#### 1、公司基本情况

企业名称	新津新城发展集团有限公司		
注册地址	成都市新津县五津镇温州路 288 号		
企业性质	有限责任公司(国有独资)	注册资本	100000 万元
营业执照号/统一社会信用代码证号	91510132674329304T	实收资本、实收资本类型	44400 万元,货币、土地
营业期限	2008 年 5 月 22 日至无固定期限	客户标识	新开发客户
主要经营范围	项目投资(不含期货、金融、证券);项目策划;公共关系服务;物业服务;城市、城镇土地整理和城市基础设施项目的投资;能源、交通、水利基础设施项目的投资;批发、零售建筑材料(不含木材及危险品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)		

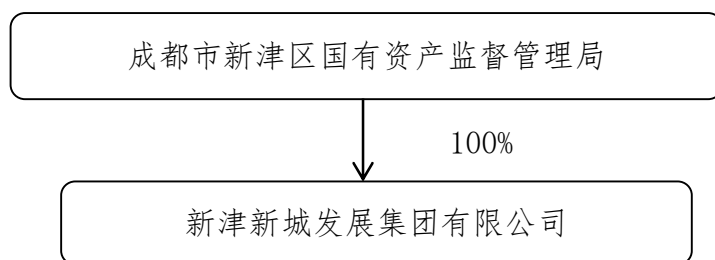
## 2、历史沿革及组织架构

新城发展成立于 2008 年 5 月 22 日，是由新津县国有资产监督管理局和四川省财政厅出资设立的国有独资企业，初始注册资本 5000 万元。截止 2022 年末，公司注册资本 100,000 万元，实缴资本 44400 万元，成都市新津区国有资产监督管理局为其实际控制人。

新城发展是按照《公司法》注册成立的企业组织，公司设股东会，由股东行使权利；公司设董事会，成员 5 名，董事会设董事长 1 人，由出资人委派。公司设监事会，由 5 名成员组成，设监事会主席 1 名，监事 4 名，监事会主席、部分监事由出资人委派、指定或更换，监事中含不低于三分之一的职工代表，由职工代表大会等民主选举产生。

## 3、股权结构

主要股权构架图如下：



## 4、公司高级管理人员简介

法定代表人、董事长：杨敏，男，汉族，1981 年出生，四川成都人。历任四川新津工业园区管委会规划建设局规划部部长，四川省新津县花桥镇党委委员、副镇长，四川省新津县城乡规划管理局局长、党组书记，成都市新津区公园城市建设局局长、党组书记，现任新城发展法定代表人、董事长。

## 5、公司经营情况分析

新城发展是新津工业园区主要的投资、融资和建设主体，主要负责园区范围内基础设施建设及土地整理业务，新城发展作为新津区城市基础设施建设投资的



重要主体，在资产注入及财政补贴方面得到政府大力支持。新城发展 2019-2021 年分别实现营业收入 13.19 亿元、13.80 亿元和 11.65 亿元。

## 6、公司财务状况

根据新城发展提供的 2021 年末主要财务数据显示（2021 年末审计报告正在审计当中，以最终审计报告为准），截至 2021 年末，新城发展合并报表总资产 259.35 亿元，其中负债总额 154.86 亿元，净资产 104.49 亿元，资产负债率 59.71%，2021 年 1-12 月公司实现主营业务收入 11.65 亿元，净利润 1.62 亿元。2022 年 7 月 27 日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的债券信用评级报告（【新世纪跟踪[2022]101324】）对新城发展的长期主体评级为 AA，评级展望为稳定。

根据新城发展提供，经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019-2021 年度的审计报告，及未经审计的 2022 年 9 月份财务报表列示报表如下：

### 资产负债表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019	2020	2021	2022.9	2019	2020	2021	2022.9
货币资金	126,225.02	102,709.38	132,733.74	129,601.79	53,506.03	66,819.62	83,450.19	88,907.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,600.00	1,600.00				
应收账款	68,673.84	156,621.15	179,609.25	228,140.96	68,673.84	119,264.67	163,280.62	181,192.51
预付账款	1,814.57	30,753.24	32,179.05	32,179.05	1,812.26	30,729.14	32,078.32	32,078.32
其它应收款	147,853.20	271,921.64	380,308.43	465,603.27	202,816.62	223,009.79	342,031.88	340,986.64
存货	824,982.77	701,191.61	670,129.24	670,129.24	824,982.76	697,659.71	658,155.66	658,155.67
其他流动资产		5,728.16	10,765.65	10,765.65		5,728.16	8,839.26	8,839.26
<b>流动资产合计</b>	<b>1,169,549.40</b>	<b>1,268,925.18</b>	<b>1,407,325.36</b>	<b>1,538,019.96</b>	<b>1,151,791.51</b>	<b>1,143,211.09</b>	<b>1,287,835.93</b>	<b>1,310,160.15</b>
可供出售金融资产		500.00				500.00		
长期股权投资	51,455.99	49,789.40	71,454.19	71,454.19	93,681.11	101,570.97	104,717.19	104,717.19
其他权益工具投资			508.00	508.00			500.00	500.00

投资性房地产	647.85	485,025.97	484,697.69	484,697.69	647.85	485,025.97	484,697.69	484,697.69
固定资产	12,191.29	12,255.78	15,009.22	14,828.82	72.91	661.85	601.71	556.62
在建工程	456,602.47	492,491.81	613,913.08	695,999.21	281,214.62	310,456.31	430,804.01	500,445.03
商誉	161.05	161.05	161.05	161.05				
长期待摊费用			173.07	173.07				
递延所得税资产	128.34	231.17	236.56	236.56			229.63	229.63
<b>非流动资产合计</b>	<b>521,186.99</b>	<b>1,040,455.18</b>	<b>1,186,152.86</b>	<b>1,268,058.58</b>	<b>375,616.49</b>	<b>898,215.10</b>	<b>1,021,550.23</b>	<b>1,091,146.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,690,736.39</b>	<b>2,309,380.36</b>	<b>2,593,478.22</b>	<b>2,806,078.54</b>	<b>1,527,408.00</b>	<b>2,041,426.19</b>	<b>2,309,386.16</b>	<b>2,401,306.31</b>
短期借款	35,000.00	85,000.00	108,000.00	173,163.00	35,000.00	85,000.00	96,500.00	111,948.00
应付票据			5,000.00	5,000.00				
应付账款	104,143.73	100,328.69	91,186.30	75,182.58	564.85	709.65	460.65	460.65
应付职工薪酬	8.66				8.66			
应交税费	26,410.14	36,787.42	45,685.02	45,169.29	25,467.05	31,605.39	37,637.71	41,593.74
其它应付款	93,959.32	87,560.91	64,876.48	55,099.54	85,668.80	72,936.83	87,792.99	93,599.38
一年内到期的非流动负债	101,082.00	183,223.24	209,587.40	188,007.40	99,675.00	140,274.24	142,710.40	131,130.40
其他流动负债			7,484.69	7,484.69			7,484.69	7,484.69
<b>流动负债合计</b>	<b>360,603.85</b>	<b>492,900.26</b>	<b>531,819.89</b>	<b>549,106.50</b>	<b>246,384.36</b>	<b>330,526.11</b>	<b>372,586.44</b>	<b>386,216.87</b>
长期借款	468,351.00	471,224.26	538,223.06	623,222.41	442,627.00	444,219.26	530,168.06	535,692.41
应付债券	89,766.39	128,145.67	221,926.87	289,253.87	89,766.39	128,145.67	221,926.87	289,253.87
长期应付款	106,054.42	157,570.74	166,058.53	202,518.40	106,054.42	106,249.18	139,691.12	139,016.90
递延所得税负债		90,556.03	90,556.03	90,556.03		90,556.03	90,556.03	90,556.03
<b>非流动负债合计</b>	<b>664,171.81</b>	<b>847,496.70</b>	<b>1,016,764.49</b>	<b>1,205,550.71</b>	<b>638,447.81</b>	<b>769,170.14</b>	<b>982,342.08</b>	<b>1,054,519.22</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,024,775.66</b>	<b>1,340,396.96</b>	<b>1,548,584.38</b>	<b>1,754,657.21</b>	<b>884,832.17</b>	<b>1,099,696.25</b>	<b>1,354,928.52</b>	<b>1,440,736.09</b>
实收资本	25,000.00	44,400.00	44,400.00	44,000.00	25,000.00	44,400.00	44,400.00	44,400.00
资本公积	523,974.23	523,974.23	583,974.23	599,852.23	523,974.23	523,974.23	523,974.23	539,852.23
其他综合收益		271,668.10	271,668.10	271,668.10		271,668.10	271,668.10	271,668.10
盈余公积	10,111.24	11,346.05	12,643.26	1,643.26	10,111.24	11,346.05	12,643.26	12,643.26
未分配利润	84,207.08	93,491.85	106,666.43	96,596.60	83,490.35	90,341.55	101,772.02	92,006.62
少数股东权益	22,668.17	24,103.16	25,541.79	26,261.11				
<b>股东权益合计</b>	<b>665,960.72</b>	<b>968,983.39</b>	<b>1,044,893.81</b>	<b>1,051,421.31</b>	<b>642,575.82</b>	<b>941,729.93</b>	<b>954,457.61</b>	<b>960,570.22</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>1,690,736.38</b>	<b>2,309,380.35</b>	<b>2,593,478.19</b>	<b>2,806,078.54</b>	<b>1,527,407.99</b>	<b>2,041,426.18</b>	<b>2,309,386.13</b>	<b>2,401,306.31</b>

利润表

单位：万元

项目	合并报表	母公司报表
----	------	-------

	2019	2020	2021	2022.9	2019	2020	2021	2022.9
<b>一、营业收入</b>	<b>131,871.00</b>	<b>138,019.87</b>	<b>116,479.54</b>	<b>74,047.34</b>	<b>99,892.09</b>	<b>83,100.18</b>	<b>60,296.39</b>	<b>40700.07</b>
减：营业成本	105,505.88	112,882.75	91,838.19	65,314.56	77,414.01	65,026.18	43,086.65	29083.49
营业税金及附加	1,461.58	1,158.11	1,395.20	766.78	1,143.40	611.91	690.32	645.16
管理费用	2,551.83	3,238.05	4,609.08	3,125.38	1,364.49	2,162.34	2,955.60	1953.61
财务费用	2,142.47	3,147.24	9,186.51	4,222.07	2,259.48	2,327.11	7,737.32	4075.67
资产减值损失	950.61	610.88			693.86	199.56		
加：其他收益	662.58	528.16	3,419.25			2.52	2,918.65	
投资收益	-776.17	66.69	5,287.39		-776.17	91.25	5,300.71	
公允价值变动收益			-328.29				-328.29	
信用减值损失			306.74				-590.24	
资产处置收益			0.90				0.90	
<b>二、营业利润</b>	<b>19,145.04</b>	<b>17,577.69</b>	<b>18,136.55</b>	<b>3,628.66</b>	<b>16,240.68</b>	<b>12,866.85</b>	<b>13,128.23</b>	<b>4,942.14</b>
加：营业外收入				4,141.33				2,141.33
减：营业外支出	6.12	95.97	617.02		6.12	89.01	13.56	
<b>三、利润总额</b>	<b>19,138.92</b>	<b>17,481.72</b>	<b>17,519.53</b>	<b>7,759.98</b>	<b>16,234.56</b>	<b>12,777.84</b>	<b>13,114.67</b>	<b>7,083.46</b>
减：所得税费用	1,898.79	1,265.15	1,364.65	1,242.50	1,118.06	429.83	142.54	970.87
<b>四、净利润</b>	<b>17,240.13</b>	<b>16,216.57</b>	<b>16,154.88</b>	<b>6,527.49</b>	<b>15,116.50</b>	<b>12,348.01</b>	<b>12,972.13</b>	<b>6,112.60</b>

## 现金流量表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019	2020	2021	2022.9	2019	2020	2021	2022.9
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>								
经营活动现金流入小计	141,156.43	105,132.22	204,116.45	122,789.07	90,422.04	98,953.10	100,586.51	97,947.08
经营活动现金流出小计	280,872.57	208,128.94	202,707.77	121,916.08	197,525.14	107,824.65	162,836.32	60,859.25
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-139,716.14</b>	<b>-102,996.72</b>	<b>1,408.68</b>	<b>872.98</b>	<b>-107,103.10</b>	<b>-8,871.55</b>	<b>-62,249.81</b>	<b>37,087.82</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>								
投资活动现金流入小计		4,133.27	0.70	0.00		4,133.27		0.00
投资活动现金流出小计	22,890.76	101,705.77	141,608.36	92,086.13	18,416.43	68,715.81	79,705.02	55,350.09
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-22,890.76</b>	<b>-97,572.50</b>	<b>-141,607.66</b>	<b>-92,086.13</b>	<b>-18,416.43</b>	<b>-64,582.54</b>	<b>-79,705.02</b>	<b>-55,350.09</b>

三、筹资活动产生的现金流量：								
筹资活动现金流入小计	373,408.77	397,207.44	511,632.65	620,545.65	357,556.77	298,297.44	466,037.75	352,767.66
筹资活动现金流出小计	248,037.87	220,153.87	346,409.31	532,464.45	242,725.44	211,529.77	307,452.35	329,047.81
筹资活动产生的现金流量净额	<b>125,370.90</b>	<b>177,053.57</b>	<b>165,223.34</b>	<b>88,081.20</b>	<b>114,831.33</b>	<b>86,767.67</b>	<b>158,585.40</b>	<b>23,719.84</b>
四、现金及现金等价物净增加额	<b>-37,236.00</b>	<b>-23,515.65</b>	<b>25,024.36</b>	<b>-3,131.95</b>	<b>-10,688.20</b>	<b>13,313.58</b>	<b>16,630.57</b>	<b>5,457.58</b>
加：期初现金及现金等价物余额	163461.02	126,225.02	102,709.37	127,733.74	64194.23	53,506.03	66,819.61	83,450.19
五、期末现金及现金等价物余额	<b>126,225.02</b>	<b>102,709.37</b>	<b>127,733.73</b>	<b>124,601.79</b>	<b>53,506.03</b>	<b>66,819.61</b>	<b>83,450.18</b>	<b>88,907.76</b>

新城发展 2021 年末审计报告（合并报表）的资产负债主要科目注释及 2022 年 9 月末未经审计的财务报表科目变动较大的注释如下：

（1）货币资金期末余额 132,733.74 万元，其中主要是银行存款和其他货币资金，其金额分别为 127,733.74 万元和 5,000 万元。

2022 年 9 月末货币资金期末余额 129,601.79 万元，其中主要是银行存款和其他货币资金，其金额分别为 124,601.79 万元和 5,000 万元。

（2）应收账款期末余额为 179,609.25 万元，其中期末金额前五的应收账款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占应收账款期末总额的百分比
成都市新津区财政和金融工作局	56,416.09	31.41%
成都新城兴建设投资有限公司	57,768.57	32.16%
成都新津城投城市更新建设有限责任公司	35,847.41	19.96%
成都市新津区规划和自然资源局	26,396.20	14.70%
成都市新津区建设和交通运输局	3,155.47	1.76%
合计	179,583.75	99.99%

2022 年 9 月末应收账款期末余额为 228,140.96 万元，其中期末金额前五的应收账款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占应收账款期末总额的百分比
成都市新津区财政和金融工作局	104947.8	46%
成都新城兴建设投资有限公司	57,768.57	25.32%
成都新津城投城市更新建设有限责任公司	35,847.41	15.71%
成都市新津区规划和自然资源局	26,396.2	11.57%
成都市新津区建设和交通运输局	3,155.47	1.38%
合计	228,115.45	99.99%

(3) 预付款项期末余额 32,179.05 万元，主要为对成都市新津区财政和金融工作局的预付款项，其金额为 28,492.22 万元。

(4) 2022 年 9 月末其他应收款期末余额为 465,603.27 万元，期末金额前五的其他应收款详细情况如下表：

单位名称	金额(万元)	账龄
新津新城兴建设投资有限公司	221,857.07	1 年以内
成都市新津区财政和金融工作局	114,336.81	1 年以内
成都中建绿色田园规划设计研究院有限公司	13,291.94	1-2 年
	8,731.51	2-3 年
成都市新津区建设和交通运输局	13,048.45	1-2 年
新津县交通建设投资有限责任公司	12,000	1-2 年
合计	<b>383,265.78</b>	

(5) 存货期末余额 670,129.24 万元，主要为土地使用权和开发成本，其金额分别为 430,603.83 万元和 239,521.32 万元。

(6) 投资性房地产期末余额 484,697.69 万元，主要为土地使用权，其金额为 484,697.69 万元。

(7) 2022 年 9 月末在建工程期末余额 695,999.21 万元，主要为物流园区项目和新津县 2017 年棚户区改造项目，其金额分别为 227,517.83 万元和

143,112.11 万元。

(8) 短期借款期末余额 108,000.00 万元，具体情况如下表：

贷款单位	借款余额（万元）
泸州商业银行成都分行	30,000
兴业银行成都分行	19,000
成都交子商业保理	10,000
四川银行成都分行	30,000
空港保理	3,000
光大银行兴隆湖支行	4,500
上海银行	7,000
遂宁银行股份有限公司成都分行	2,000
遂宁银行股份有限公司成都分行	2,000
重庆银行	500
合计	108,000

2022 年 9 月末短期借款期末余额 173,163.00 万元，全部为保证借款。

(9) 2022 年 9 月末应付账款期末余额 75,182.58 万元，主要为工程款。

(10) 其他应付款期末金额 64,876.48 万元，期末金额前五的其他应付款详细情况如下表：

单位名称	金额（单位：万元）	占其他应付款期末总额的百分比
新津成汉企业管理服务有限责任公司	19,047.31	29.36%
成都市新津区规划和自然资源局	11,967.83	18.45%
成都市新津花红堰投资有限公司	10,682.85	16.46%
成都天投科技投资有限公司	9,683.31	14.93%
新津县文旅投资集团有限公司	3,022.52	4.66%
合计	54,403.83	83.86%

(11) 2022 年 9 月末一年内到期的非流动负债期末余额 188,007.40 万元。

项目	期末余额（单位：万元）
一年内到期的长期借款	150,929.15
一年内到期的应付债券	11,600
一年内到期的长期应付款	25,478.25

(12) 2022年9月末长期借款期末余额623,222.41万元，具体情况如下表：

项目	期末余额（单位：万元）	2021年末余额
信用借款	291,798.82	242,194.39
抵押借款	55,500	55,500
保证借款	290,815.24	250,577.82
质押借款	98,187.5	103,250
保证+抵押	37,850	56,910
减：一年内到期的长期借款	150,929.15	170,209.15
合计	<b>623,222.41</b>	<b>538,223.06</b>

(13) 2022年9月末应付债券期末余额289,253.87万元，具体情况如下表：

项目	期末余额（单位：万元）	2021年末余额
非公开发行公司债券	300,853.87	233,526.8
减：一年内到期的部分	11,600	11,600
合计	289,253.87	221,926.87

(14) 长期应付款期末余额166,058.53万元，具体情况如下表：

项目	金额（单位：万元）
融资租赁款	179,559.58
专项应付款	14,277.2
减：一年内到期的长期应付款	27,778.25
合计	166,058.53

2022年9月末长期应付款期末余额202,518.40万元，具体情况如下表：

项目	金额（单位：万元）
融资租赁款	213,719.46
专项应付款	14,277.2
减：一年内到期的长期应付款	25,478.25
合计	202,518.4

7、截止2022年6月末新城发展长短期借款详细情况如下表：

借款单位	开始日期	终止日期	期末余额（单位元）
泸州商业银行成都分行	2022/1/22	2023/1/22	300,000,000.00
兴业银行成都分行	2022/3/31	2023/3/31	152,000,000.00
成都交子商业保理	2022/1/28	2023/1/28	42,480,000.00
四川银行成都分行（3亿）	2021/10/29	2022/10/28	300,000,000.00
空港保理 5000 万	2021/11/19	2022/11/18	30,000,000.00
光大银行兴隆湖支行 4500 万	2021/9/29	2022/9/29	45,000,000.00
天府保理 5000 万	2022/3/31	2023/3/31	50,000,000.00
金玉担保 2 亿	2022/4/29	2023/4/29	200,000,000.00
上海银行	2022/3/5	2023/3/5	122,000,000.00
遂宁银行股份有限公司成都分行（1000 万）	2021/9/29	2022/9/29	50,000,000.00
平安信托	2022/1/25	2024/1/25	202,950,000.00
云南信托	2022/1/25	2023/1/25	-
国民信托有限公司	2022/1/28	2023/1/28	76,200,000.00
遂宁银行	2021/9/29	2022/9/29	10,000,000.00
四川银行武侯支行 1000 万流贷	2022/3/30	2023/3/30	10,000,000.00
渤海银行成都分行 1000 万	2022/6/24	2023/6/24	10,000,000.00
遂宁银行股份有限公司成都分行（1000 万）	2021/9/29	2022/9/29	-
天投保理	2022/6/30	2023/6/28	85,000,000.00
遂宁银行	2021/9/29	2022/9/29	10,000,000.00
重庆银行	2021/12/21	2022/12/21	10,000,000.00
恒丰银行	2022/3/11	2023/3/11	6,000,000.00
四川银行	2022/3/30	2023/3/30	10,000,000.00
渤海银行			10,000,000.00



农商行新津支行	2017/3/6	2027/3/5	178,000,000.00
农商行新津支行	2021/2/9	2023/2/9	190,000,000.00
农商行新津支行	2021/4/20	2023/4/20	400,000,000.00
广发银行	2021/3/2	2023/3/1	24,886,797.22
广发银行	2020/7/23	2022/7/22	68,600,000.00
恒丰银行青白江支行	2020/7/24	2023/7/23	95,997,666.67
工行五津西路	2016/12/30	2031/12/29	81,875,000.00
工行五津西路	2015/12/31	2025/12/30	280,000,000.00
国开行（四川省分行）	2017/10/30	2042/10/30	900,000,000.00
国开行（四川省分行）	2016/1/15	2028/1/15	275,000,000.00
中铁信托公司	2019/12/26	2028/12/25	391,670,000.00
中铁信托公司	2020/4/28	2022/4/28	-
中铁信托公司	2019/9/11	2021/9/10	-
成都银行	2019/6/26	2028/6/25	1,471,411,418.81
长安信托	2019/11/11	2021/11/10	177,741,500.00
泸州市商业银行	2019/10/17	2028/10/16	375,366,700.00
四川发展资产管理有限公司	2022/7/12	2024/9/12	300,000,000.00
广东粤财信托有限公司	2020.2.19	2022/2/18	-
广东粤财信托有限公司	2021/7/23	2023/7/23	149,600,000.00
厦门银行	2020/7/8	2022/7/8	14,550,000.00
四川省农村信用社（简阳农商银行）	2021.1.1	2023/12/31	46,000,000.00
天府信用增进股份有限公司	2021/2/25	2023/2/25	50,000,000.00
成都金控小额贷款股份有限公司	2021.8.13	2023/2/28	25,000,000.00
遂宁银行（2亿）	2021/9/25	2023/9/25	200,000,000.00
农发行新津支行	2022/2/1	2037/2/1	438,946,543.44
光大兴陇信托	2022/4/22	2024/4/22	200,000,000.00
国家开发基金有限公司	2015/9/2	2030/9/2	20,720,000.00
国家开发基金有限公司	2016/7/21	2031/7/21	56,000,000.00
华夏银行	2020/3/30	2022/3/30	-
农商银行新津支行	2020/12/28	2022/12/28	774,100,000.00
绵阳农商银行	2021/3/31	2023/3/31	9,800,000.00
国民信托有限公司	2022/1/28	2024/1/28	140,700,000.00
华夏银行新津支行	2022/3/31	2024/3/31	178,500,000.00
平安信托有限责任公司	2022/1/25	2024/1/25	158,600,000.00
成都银行	2022/5/26	2024/5/26	10,000,000.00
浙江民泰	2022/7/22	2024/7/22	20,000,000.00

成都农商银行新津支行	2020/12/28	2022/12/28	8,500,000.00
成都银行	2022/5/26	2024/5/26	10,000,000.00
成都华夏银行新津支行	2022/9/22	2025/9/22	9,950,000.00
农商新津 1000 万流贷	2022/3/30	2024/3/30	10,000,000.00
湖南省信托有限责任公司	2019/10/18	2021/10/18	-
合 计			9,473,145,626.14

截止 2022 年 6 月末，新城发展存续公开及非公开发行公司债的明细如下：

债券名称	期初余额（元）	本期发行	期末余额（元）
公开发行企业债（第一期）	344,951,416.59		344,951,416.59
2018 年度第一期债权融资计划	239,268,104.98		47,268,104.98
2019 年第一期中期票据	198,849,651.44		198,849,651.44
2020 年第一期定向债务融资工具	498,942,504.47		498,942,504.47
2021 非公开发行项目收益债（第一期）	476,893,019.73		476,893,019.73
2021 年度第一期定向融资债务工具	576,364,022.53		576,364,022.53
2022 年 PPN(2 亿, 6.7%, 2+2+1)		220,000,000.00	220,000,000.00
2022 年一般债		158,700,000.00	158,700,000.00
2021 年项目收益债券（4.85 亿）		486,570,000.00	486,570,000.00
减去一年内到期			116,000,000.00
<b>合计</b>	<b>2,335,268,719.74</b>	<b>865,270,000.00</b>	<b>2,892,538,719.74</b>

## 8、财务状况分析

根据新城发展提供的 2019-2021 年度审计报告（合并报表）及 2022 年 9 月份未经审计的报表，对公司的资产负债结构、偿债能力、盈利能力分析如下：

---

#### (1) 资产结构及其变动分析

2019-2021 年新城发展总资产分别为 169.07 亿元、230.94 亿元、259.35 亿元。2021 年末流动资产合计 140.73 亿元，占资产总额的 54.26%，其中主要由存货和其他应收款构成，其分别占流动资产总额的 47.62%和 27.02%；2021 年末非流动资产合计 118.62 亿元，占资产总额的 45.74%，其中主要由在建工程和投资性房地产构成，其分别占非流动资产总额的 51.76%和 40.86%。

2022 年 9 月末，新城发展资产总额 280.61 亿元，其中流动资产 153.80 亿元，占资产总额的 54.81%，非流动资产 126.81 亿元，占资产总额的 45.19%。

#### (2) 负债结构分析

2019-2021 年新城发展负债总额分别为 102.48 亿元、134.04 亿元、154.86 亿元。2021 年末流动负债合计 53.18 亿元，占负债总额的 34.34%，其中主要为一年内到期的非流动负债和短期借款构成，其分别占流动负债总额的 39.41%和 20.31%；2021 年末非流动负债合计 101.68 亿元，占负债总额的 65.66%，其中主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，其分别占非流动负债总额的 52.93%、21.83%和 16.33%。

2022 年 9 月末，新城发展负债总额 175.47 亿元，其中流动负债 54.91 亿元，占负债总额的 31.29%，非流动负债 120.56 亿元，占负债总额的 68.71%。

#### (3) 所有者权益结构分析

2019-2021 年新城发展所有者权益总额分别为 66.60 亿元、96.90 亿元、104.49 亿元。2021 年所有者权益主要由资本公积和其他综合收益构成，其分别占所有者权益总额的 55.89%和 26.00%。

2022 年 9 月末，新城发展所有者权益总额为 105.14 亿元，主要由资本公积和其他综合收益构成，其分别占所有者权益总额的 57.05%和 25.84%。

#### (4) 偿债能力分析

### ①短期偿债能力分析

#### 短期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年	2020年	2021年	2022年9月	2019年	2020年	2021年	2022年9月
流动比率	3.24	2.57	2.65	2.80	4.67	3.46	3.46	3.39
速动比率	0.95	1.08	1.31	1.50	1.32	1.24	1.58	1.58

新城发展（合并报表）近三年流动比率处于波动状态，流动比率一直处于2.40以上，速动比率均处于增长的趋势，公司整体短期偿债能力指标良好，公司流动资产中存货和其他应收款占比较高，对于公司的短期偿债能力有一定的影响，综上所述，公司具备一定的短期偿债能力。

### ②长期偿债能力分析

#### 长期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年	2020年	2021年	2022年9月	2019年	2020年	2021年	2022年9月
资产负债率	60.61%	58.04%	59.71%	62.53%	57.93%	53.87%	58.67%	60.00%

新城发展（合并报表）近三年资产负债率整体处于波动状态，公司负债水平较高，公司长期偿债能力一般。

### (5) 盈利能力分析

#### 盈利能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
营业收入（万元）	131,871.00	138,019.87	116,479.54	74,047.34	99,892.09	83,100.18	60,296.39	40700.07
营业利润率	14.52%	12.74%	15.57%	4.90%	16.26%	15.48%	21.77%	12.14%
销售利润率	19.99%	18.21%	21.16%	11.79%	22.50%	21.75%	28.54%	28.54%

新城发展（合并报表）近三年的营业利润率和销售利润率处于波动状态，营业利润率和销售利润率一直处于较高的水平，公司整体盈利能力较好。

## 9、资信状况

(1) 项目经理于2022年10月9日通过“人民银行征信系统”查询，新城发展于2009年首次有信贷交易记录，报告期内，共在33家金融机构办理过信贷

业务,目前在 25 家金融机构的业务仍未结清,当前负债余额为 726,672.92 万元,不良和违约负债余额为 0.0 万元。其中中长期借款 59 笔,余额为 626,972.92 万元;短期借款 5 笔,余额为 99,700.00 万元;银行承兑汇票账户数 100,余额为 6,388.00 万元。

(2) “企业信用报告”显示新城发展为其他借贷交易承担的相关还款责任账户数为 120,还款责任金额为 892,376.93 万元,余额为 741,853.59 万元。

(3) 经“国家企业信用信息公示系统”查询,截止 2022 年 12 月 21 日,新城发展无行政处罚信息、列入严重违法失信企业名单(黑名单)信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询,截止 2022 年 12 月 21 日,新城发展无被执行人情况、未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”及“企查查”查询,截止 2022 年 12 月 21 日,新城发展涉诉案件 5 起,其中 3 起为建设工程施工合同纠纷,均已结案;1 起为企业借贷纠纷,新城发展作为原告,案件金额为 605.85 万元,已结案;另有 1 起酒精存储罐租赁合同纠纷,经民事一审裁定新城发展作为被告无相关责任。

#### 10、新城发展总体评价

新城发展是新津工业园区主要的投资、融资和建设主体,主要负责园区范围内基础设施建设及土地整理业务,新城发展作为新津区城市基础设施建设投资的重要主体,在资产注入及财政补贴方面得到政府大力支持。近年来资产规模逐年增加,整体资产规模较大,公司整体的盈利能力较好,融资渠道多元,再融资能力较强,作为主体评级 AA 的公开发债企业,具有一定的履约担保能力。

## (二) 新津城投简介与评价

### 1、公司基本情况

企业名称	成都市新津县城乡建设投资有限公司
------	------------------

注册地址	成都市新津县五津街道兴园3路251号3栋6楼		
企业性质	有限责任公司(国有独资)	注册资本	5000万元
营业执照号/统一社会信用代码证号	915101326604504028	实收资本、实收资本类型	5000万元，货币、土地
营业期限	2007年3月30日至无固定期限	客户标识	新开发客户
主要经营范围	项目投资（不含金融、证券、期货投资）、项目策划、投资信息咨询 住服务；物业管理（凭有效的资质证经营）；花卉及园艺作物种植和销售；工程造价咨询；销售建材；河道疏浚；房屋、机械设备及建筑配件租赁；土地整理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

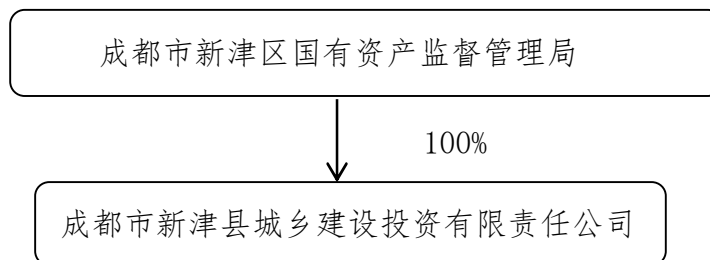
## 2、历史沿革及组织架构

新津城投公司成立于2007年3月30日为新津县政府直属国有独资企业，县国资局为其唯一股东，初始注册资本5000万元。

新津城投是按照《公司法》注册成立的企业组织，董事会是公司经营管理的最高决策机构，成员3名。公司设监事会，由5名成员组成。

## 3、股权结构

主要股权构架图如下：



## 4、公司高级管理人员简介

法定代表人、董事长：杨弘林，男，汉族，1984年出生，四川成都新津人。现任新津发城投法定代表人、董事长。

#### 5、公司经营情况分析

公司成立至今，共完工项目309个，资金投入约90亿元。其中：参与全县80%的安置小区建设，并建成293.95万平方米；参与全县医院、学校、养老院、机关办公楼等公建设施建设，并建成35.3万平方米；参与老县城、岷江新城和花源重点镇等区域的道路建设，并建成77.18公里；参与老县城、花桥镇、花源镇风貌整治提升，并改造外立面约60万平方米。实施县城亮化和景观风貌改造约15万平方米。新津城投2019-2022年分别实现营业收入13.36亿元、13.79亿元、11.25亿元和7.57亿元。

#### 6、公司财务状况

根据新津城投提供的2022年9月末主要财务数据显示，截至2022年末，新津城投合并报表总资产399.27亿元，其中负债总额186.98亿元，净资产212.29亿元，资产负债率47.00%，2021年1-19月公司实现营业收入7.57亿元，净利润0.73亿元。2022年8月05日，根据远东资信评估有限公司出具的债券信用评级报告对新津城投的长期主体评级为AA，评级展望为稳定。

根据新津城投提供，经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2019-2021年度的审计报告，及未经审计的2022年9月份财务报表列示报表如下：

#### 资产负债表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月
货币资金	97,484.98	89,180.78	139,320.64	79,890.67	75,551.24	35,171.20	120,661.5 5	21,291.32

应收票据				40.00				0.00
应收账款	407,178.49	442,564.00	468,865.70	556,456.60	386,139.47	414,121.10	449,781.1 8	532,965.77
预付款项	733.76	749.93	13.56	970.13	1.15	1.68	0.37	3.87
其他应收款	391,384.11	609,422.68	632,177.23	749,462.11	318,224.33	364,761.80	481,654.3 1	434,508.40
存货	890,441.28	778,311.74	903,991.95	1,024,286.3 8	760,310.42	699,161.94	766,132.2 3	832,661.52
其他流动资产	422.75	959.13	992.96	3,275.82	326.50	338.60	338.60	0.00
<b>流动资产合计</b>	<b>1,787,645.38</b>	<b>1,921,188.25</b>	<b>2,145,362.05</b>	<b>2,414,381.7 1</b>	<b>1,540,553.12</b>	<b>1,513,556.3 3</b>	<b>1,818,568. 24</b>	<b>1,821,430.87</b>
可供出售金融资产		1,600.00		0.00				
长期股权投资	3,780.10	24,348.81	35,972.15	47,124.66	111,646.04	116,831.78	125,489.8 8	135,279.88
其他非流动性金融资产			1,600.00	1,600.00				
投资性房地产	49,259.55	369,177.53	382,903.46	1,493,957.7 0		319,271.14	331,136.0 0	331,136.00
固定资产	25,245.63	26,100.59	34,975.27	34,924.87	24,969.82	24,284.01	23,591.66	23,139.75
在建工程	954.73	6,824.94		0.00				
无形资产	511.12	484.60	460.80	441.26	0.57			
商誉	3.19	3.19	3.19	3.19				
长期待摊费用		29.01	25.09	16.76				
递延所得税资产	687.81	893.04	201.34	200.74	529.51	638.53	196.46	196.46
其他非流动资产								
<b>非流动资产合计</b>	<b>80,442.12</b>	<b>429,461.71</b>	<b>456,141.30</b>	<b>1,578,269.1 8</b>	<b>137,145.93</b>	<b>461,025.45</b>	<b>480,414.0 0</b>	<b>489,752.08</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,868,087.50</b>	<b>2,350,649.96</b>	<b>2,601,503.34</b>	<b>3,992,650.8 9</b>	<b>1,677,699.05</b>	<b>1,974,581.7 8</b>	<b>2,298,982. 24</b>	<b>2,311,182.95</b>
短期借款	32,200.00	60,990.00	65,490.00	39,690.00	0.00	24,000.00	55,000.00	27,500.00
应付票据	3,000.00	3,500.00	10,300.00	4,910.00	3,000.00	3,500.00	10,300.00	4,910.00
应付账款	28,379.70	26,338.85	17,761.14	18,114.06	13,698.50	13,518.42	13,691.71	13,691.71
预收款项	1,357.01	2,162.38	9.28	2,077.17				
合同负债			2,672.89	3,302.99				
应付职工薪酬	5.48	21.27	9.04	17.45				
应交税费	67,463.92	71,758.62	84,158.48	79,862.93	55,649.93	49,469.84	60,169.49	56,873.93
其他应付款	16,362.50	173,080.78	189,181.91	512,397.87	246,120.02	211,675.38	304,953.3 4	426,443.33
一年内到期的非流动 负债	178,958.00	106,628.00	308,067.16	316,429.41	98,268.00	56,358.00	156,577.1 6	152,645.41



其他流动负债			84.28	104.59				
<b>流动负债合计</b>	<b>327,726.60</b>	<b>444,479.90</b>	<b>677,734.17</b>	<b>976,906.47</b>	<b>416,736.44</b>	<b>358,521.64</b>	<b>600,691.70</b>	<b>682,064.39</b>
长期借款	321,728.00	414,168.16	339,187.64	482,243.09	94,358.00	224,698.16	226,257.64	218,852.09
应付债券	148,814.40	149,332.20	201,402.29	119,402.29	148,814.40	149,332.20	201,402.29	119,402.29
递延所得税负债	9,707.39	63,737.65	67,169.13	267,067.32		53,868.55	56,834.77	56,834.77
专项应付款				24,154.68				
<b>非流动负债合计</b>	<b>480,249.79</b>	<b>627,238.02</b>	<b>607,759.06</b>	<b>892,867.38</b>	<b>243,172.40</b>	<b>427,898.92</b>	<b>484,494.70</b>	<b>395,089.15</b>
<b>负债合计</b>	<b>807,976.40</b>	<b>1,071,717.92</b>	<b>1,285,493.24</b>	<b>1,869,773.85</b>	<b>659,908.84</b>	<b>786,420.56</b>	<b>1,085,186.40</b>	<b>1,077,153.54</b>
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	929,781.82	929,781.82	929,781.82	1,729,329.90	929,781.82	929,781.82	929,781.82	929,781.82
其他综合收益	28,789.82	190,395.47	190,395.47	190,395.47		161,605.65	161,605.65	161,605.65
盈余公积	3,836.43	3,836.43	3,836.43	3,836.43	3,836.43	3,836.43	3,836.43	3,836.43
未分配利润	91,099.06	145,994.40	182,836.00	190,036.56	79,171.96	87,937.32	113,571.94	133,805.51
少数股东权益	1,603.98	3,923.93	4,160.38	4,278.61				
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	<b>1,060,111.11</b>	<b>1,278,932.05</b>	<b>1,316,010.11</b>	<b>2,122,877.05</b>	<b>1,017,790.21</b>	<b>1,188,161.22</b>	<b>1,213,795.84</b>	<b>1,234,029.41</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>1,868,087.50</b>	<b>2,350,649.97</b>	<b>2,601,503.34</b>	<b>3,992,650.90</b>	<b>1,677,699.05</b>	<b>1,974,581.78</b>	<b>2,298,982.24</b>	<b>2,311,182.95</b>

利润表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
一、营业收入	133,565.88	137,930.27	112,511.98	75,668.50	115,128.43	120,416.40	89,720.19	67,290.15
其中：营业成本	113,174.02	115,699.08	97,992.67	66,207.70	97,858.55	101,658.17	78,613.39	58,960.04
税金及附加	50,883.76	846.50	1,291.41	255.00	50,635.26	451.12	933.56	0.16
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
研发费用			98.49	0.00				
管理费用	3,009.85	2,956.45	3,446.73	2,570.50	2,060.62	1,833.85	1,819.44	1,381.02
销售费用	130.14	214.37	412.97	82.59	0.00	0.00	0.00	0.00

财务费用	976.63	7,359.77	4,007.43	11,811.22	841.39	4,272.53	3,066.25	-225.92
加：其他收益	50,011.18	503.74	15,004.74	16,455.83	50,010.00	502.41	15,004.04	16,452.02
投资收益	-0.06	57,030.48	9,157.38		-0.06	-708.69	-864.51	
公允价值变动收益	443.12	646.85	13,725.93				11,864.86	
信用减值损失			-435.17	2.40			-428.23	
资产减值损失	-2,309.19	-820.94	0.00		-1,787.57	-436.07	0.00	
资产处置收益	0.00		0.07	-0.01	0.00	0.00	0.07	-0.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,536.52	68,214.24	42,715.21	11,099.51	11,954.96	11,558.38	30,863.79	23,626.76
加：营业外收入	61.74	9.39	308.67	31.68	61.07	0.07	307.26	18.00
减：营业外支出	66.26	181.10	114.59	0.00	66.19	28.53	114.12	0.00
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	13,532.00	68,042.53	42,909.29	11,131.17	11,949.84	11,529.92	31,056.93	23,644.76
减：所得税费用	131.78	13,127.23	8,232.71	3,812.41	-446.89	2,764.55	7,069.67	3,411.19
五、净利润（亏损以“-”号填列）	13,400.21	54,915.29	34,676.58	7,318.78	12,396.73	8,765.37	23,987.25	20,233.57

### 现金流量表

单位：万元

项目	合并报表				母公司报表			
	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月 末	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
一、经营活动产生的现金流量								
经营活动现金流入小计	241,313.13	439,504.98	378,567.41	431,684.64	159,598.60	201,809.59	263,668.00	209,914.23
经营活动现金流出小计	233,654.59	413,429.78	357,310.73	389,704.12	148,529.27	200,065.21	261,977.76	200,792.98
经营活动产生的现金流量净额	7,658.54	26,075.20	21,256.67	41,980.52	11,069.33	1,744.39	1,690.25	9,121.25
二、投资活动产生的现金流量：								
投资活动现金流入小计	103,900.78	190,842.91	159,998.10	131,144.24	205,012.49	135,806.11	51,833.57	69,729.39
投资活动现金流出小计	272,550.25	217,127.95	246,929.70	68,071.48	288,706.87	249,621.05	112,604.36	21,027.77
投资活动产生的现金流量净额	-168,649.47	-26,285.04	-86,931.59	63,072.76	-83,694.38	-113,814.93	-60,770.79	48,701.62
三、筹资活动产生的现金流量：								
筹资活动现金流入小计	346,918.00	314,770.00	534,626.00	192,193.87	144,358.00	203,910.00	426,566.00	70,790.00
筹资活动现金流出小计	217,814.61	330,364.36	420,611.22	374,651.13	81,333.99	132,719.50	283,795.11	225,383.11
筹资活动产生的现金流量净额	129,103.39	-15,594.36	114,014.78	-182,457.26	63,024.01	71,190.50	142,770.89	-154,593.11
四、现金及现金等价物净增加额	-31,887.53	-15,804.20	48,339.86	-77,403.96	-9,601.05	-40,880.04	83,690.35	-96,770.23
加：期初现金及现金等价物余额	126,372.51	94,484.98	78,680.78	127,020.64	82,152.29	72,551.24	31,671.20	115,361.55
五、期末现金及现金等价物余额	94,484.98	78,680.78	127,020.64	49,616.67	72,551.24	31,671.20	115,361.55	18,591.32

新津城投 2021 年末审计报告（合并报表）的资产负债主要科目注释及 2022

年9月末未经审计的财务报表科目变动较大的注释如下：

### 1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	496,166,673.48	1,270,206,431.49
其他货币资金	302,740,000.00	123,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>798,906,673.48</b>	<b>1,393,206,431.49</b>

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露：

类 别	期末余额	期初余额
账面余额	5,564,761,134.43	4,688,852,094.94
坏账准备	195,105.37	195,105.37
账面价值	5,564,566,029.06	4,688,656,989.57
坏账计提比例%		

#### (2) 截至2022年9月30日应收账款前五名单位情况：

单位名称	金额	坏账准备	账龄
成都市新津区财政和金融工作局	4,871,107,550.36		1年以内&1-2年&2-3年 &3年以上
成都新津城投城市更新建设有限责任公司	678,527,714.80		1年以内&1-2年
成都市新津区国有资产投资经营管理中心	7,920,009.00		1-2年
中交二航局第二工程有限公司	1,193,215.00	109,393.00	1年以内、1-2年 &2-3 年
四川天府农博园投资有限公司	897,490.46	8,974.90	1年以内
<b>合 计</b>	<b>5,559,645,979.62</b>	<b>118,367.90</b>	

### 3、预付款项

分 类	期末余额		期初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	9,683,386.60	99.81	124,637.35	76.64

1-2年	6,401.05	0.07		
2-3年	11,500.00	0.12	11,000.00	23.36
合计	<b>9,701,287.65</b>	<b>100.00</b>	<b>135,637.35</b>	<b>100.00</b>

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额	期初余额
账面余额	7,502,479,701.39	6,329,630,866.07
坏账准备	7,858,556.89	7,858,556.89
账面价值	7,494,621,144.50	6,321,772,309.18
坏账计提比例%	0.09	0.12

##### (2) 截至2022年9月30日其他应收款前五名单位情况：

单位名称	金额	坏账准备	款项性质	账龄
成都新津城市建设投资有限责任公司	1,535,347,447.13		往来款	1年以内
成都新津城投城市更新建设有限责任公司	1,292,364,730.21		往来款	1年以内
新津县津业国有资产管理有限公司	813,862,873.56		往来款	1年以内
成都润城投资有限公司	835,843,121.85		往来款	1年以内&1-2年 &2-3年&3年以上
成都市小城镇投资有限责任公司	453,964,814.61		往来款	1年以内
合计	<b>4,931,382,987.36</b>			

#### 5、存货

##### 存货分类：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
待开发土地	7,294,294,595.59		7,294,294,595.59	7,294,294,595.59		7,294,294,595.59
合同履约成本	2,948,569,190.21		2,948,569,190.21	1,745,624,929.73		1,745,624,929.73
合计	<b>10,242,863,785.80</b>		<b>10,242,863,785.80</b>	<b>9,039,919,525.32</b>		<b>9,039,919,525.32</b>

## 6、长期股权投资

被投资单位	期末余额	期初余额
成都润城投资有限责任公司	13,470,433.10	13,470,433.10
新津城南花源置业有限公司	325,482,071.63	325,482,071.63
成都中建绿色田园规划设计研究院有限公司	20,768,978.80	20,768,978.80
新津盈新环保产业发展中心(有限合伙)	111,525,164.09	
<b>合计</b>	<b>471,246,647.62</b>	<b>359,721,483.53</b>

## 7、投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产：

项 目	土地使用权	合 计
一、年初余额	3,829,034,594.40	3,829,034,594.40
其中：成本	3,680,875,613.80	3,680,875,613.80
公允价值变动	148,158,980.60	148,158,980.60
二、本年变动		
加：合并	11,110,542,400.00	
存货转入		
公允价值变动		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、年末余额	14,939,576,994.40	3,829,034,594.40
其中：成本	13,908,790,562.8	3,680,875,613.80
公允价值变动	1,030,786,431.6	148,158,980.60

## 8、固定资产

### (1) 固定资产情况：

项 目	期末余额	期初余额
一、账面原值	416,723,449.92	407,031,076.96
二、累计折旧	67,474,736.61	57,278,347.74
三、减值准备		
四、账面价值	349,248,713.31	349,752,729.22

## 9、无形资产

项 目	期末余额	期初余额
一、账面原值	5,220,902.38	5,220,902.38
二、累计折旧	808,276.78	612,889.93
三、减值准备		
四、账面价值	4,412,625.60	4,608,012.45

## 10、商誉

### 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末余额	期初余额
成都荣城投资有限责任公司	31,895.12	31,895.12
合 计	<b>31,895.12</b>	<b>31,895.12</b>

## 11、递延所得税资产

### 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2022. 9. 30		2021. 12. 31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	2,007,405.72	8,029,622.88	2,013,415.57	8,053,662.26
合 计	<b>2,007,405.72</b>	<b>8,029,622.88</b>	<b>2,013,415.57</b>	<b>8,053,662.26</b>

### 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2022. 9. 30		2021. 12. 31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
投资性房地产(公允价值与账面成本差异)	2,670,673,188.56	10,682,692,754.24	671,691,316.35	2,686,765,265.39
合 计	<b>2,670,673,188.56</b>	<b>10,682,692,754.24</b>	<b>671,691,316.35</b>	<b>2,686,765,265.39</b>

## 12、短期借款

### (1) 短期借款分类：

项目	期末余额	期初余额
信用借款	20,000,000.00	20,000,000.00
保证借款	376,900,000.00	634,900,000.00
<b>合 计</b>	<b>396,900,000.00</b>	<b>654,900,000.00</b>
<b>金融机构</b>		<b>期末余额</b>
泸州银行股份有限公司成都分行		250,000,000.00
泸州银行股份有限公司成都分行		9,900,000.00
四川银行成华支行		10,000,000.00
四川银行成华支行		10,000,000.00
恒丰银行成都青白江支行		5,000,000.00
光大银行天府支行		47,000,000.00
四川银行武侯支行		10,000,000.00
成都银行新津支行		10,000,000.00
遂宁银行成都天府新区支行		10,000,000.00
川发展国惠贷款公司		25,000,000.00
遂宁银行成都天府新区支行		10,000,000.00
<b>总计</b>		<b>396,900,000.00</b>

## 13、应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	49,100,000.00	53,000,000.00
商业承兑汇票		50,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>49,100,000.00</b>	<b>103,000,000.00</b>

## 14、应付账款

应付账款列示	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
应付账款	181,140,637.46	100.00%	177,611,375.39	100.00%

合 计	181,140,637.46	100.00%	177,611,375.39	100.00%
-----	----------------	---------	----------------	---------

#### 15、应付职工薪酬

项目	期末余额	期初余额
短期薪酬	174,468.65	90,361.88
合 计	174,468.65	90,361.88

#### 16、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
应缴纳税费	798,629,257.72	841,584,818.19
合 计	798,629,257.72	841,584,818.19

#### 17、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	44,180,211.90	44,180,211.90
其他应付款	5,079,798,483.66	1,847,638,883.44
合 计	5,123,978,695.56	1,891,819,095.34

#### 账龄超过 1 年的其他应付款

单位名称	金额
成都市新津水城水务投资有限责任公司	1,192,784,332.80
新津县交通建设投资有限责任公司	752,324,628.00
新津城南花源置业有限公司	434,767,234.95
成都新城兴建设有限公司	504,800,000.00
成都市新津花红堰投资有限公司	299,258,424.87
合 计	3,183,934,620.62

#### 18、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,464,294,078.65	3,080,671,590.80
一年内到期的应付债券	700,000,000.00	
合 计	3,164,294,078.65	3,080,671,590.80



## 19、长期借款

### 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	209,350,000.00	419,000,000.00
保证借款	5,012,715,308.91	3,768,048,290.69
抵押借款	450,000,000.00	522,680,000.00
质押借款	345,960,000.00	
保证+抵押	1,017,699,674.09	1,288,119,674.10
保证+质押	251,000,000.00	351,000,000.00
保证+抵押+质押	-	123,700,000.00
减：一年内到期的长期借款	2,464,294,078.65	3,080,671,590.80
<b>合计</b>	<b>4,822,430,904.35</b>	<b>3,391,876,373.99</b>

贷款人	起	止	2022.9.30 余额
中国工商银行新津支行	2021年9月17日	2031年7月1日	693,320,000.00
成都农村商业银行股份有限公司新津支行	2017年3月24日	2027年3月22日	360,000,000.00
哈尔滨银行股份有限公司成都分行	2016年9月28日	2024年9月27日	311,000,000.00
中信信托有限责任公司	2020年9月24日	2022年9月24日	120,000,000.00
成都银行股份有限公司新津支行	2021年1月13日	2024年1月12日	216,000,000.00
成都银行股份有限公司新津支行	2021年2月19日	2024年2月18日	315,000,000.00
厦门国际银行海沧支行	2020年10月16日	2022年10月15日	32,000,000.00
中国环球租赁有限公司	2020年10月20日	2025年10月25日	62,295,308.91
信用增进股份有限公司（长城华西银行股份有限公司）	2020年10月29日	2022年11月6日	200,000,000.00
西部信托有限公司	2020年11月13日	2022年12月10日	100,000,000.00
成都农村商业银行股份有限公司新津支行	2020年11月30日	2022年11月29日	191,000,000.00

成都农村商业银行股份有限公司新津支行	2020年12月2日	2022年12月1日	8,500,000.00
华夏银行股份有限公司成都蜀汉支行	2020年12月18日	2022年12月17日	78,500,000.00
浙江民泰银行	2020年12月23日	2022年12月23日	10,000,000.00
成都银行股份有限公司新津支行	2021年3月22日	2023年3月21日	10,000,000.00
绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	2021年3月31日	2023年3月30日	9,800,000.00
四川简阳农村商业银行	2021年1月1日	2024年1月1日	46,000,000.00
浙江民泰银行	2021年1月13日	2023年1月13日	10,000,000.00
绵阳市商业银行股份有限公司成都分行	2021年3月31日	2023年3月30日	9,800,000.00
四川简阳农村商业银行	2021年1月1日	2024年1月1日	46,000,000.00
四川发展融资担保股份有限公司(长城华西)	2021年3月19日	2024年3月18日	150,000,000.00
四川发展融资担保股份有限公司(长城华西)	2021年1月14日	2024年1月13日	50,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司四川省分公司	2021年2月9日	2023年2月8日	473,826,274.10
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	2021年5月6日	2026年5月5日	136,000,000.00
中国农业发展银行	2021年6月25日	2034年6月24日	265,740,000.00
五矿国际信托有限公司	2021年4月16日	2023年1月8日	497,700,000.00
成都银行股份有限公司新津支行	2022年2月28日	2025年2月27日	151,050,000.00
成都农商银行新津支行	2022年3月30日	2024年3月27日	10,000,000.00
成都农商银行新津支行	2022年3月30日	2024年3月27日	10,000,000.00
渤海信托股份有限公司	2021年11月5日	2024年3月24日	10,000,000.00
中交融资租赁(广州)有限公司	2022年1月21日	2025年4月30日	9,000,000.00
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2022年6月27日	2027年6月6日	9,000,000.00

四川发展资产管理有限公司	2022年5月13日	2024年5月12日	8,500,000.00
华夏银行成都分行	2022年6月24日	2025年6月21日	5,000,000.00
成都农村商业银行股份有限公司新津支行	2022年5月31日	2027年5月30日	80,000,000.00
重庆银行成都滨江支行	2022年3月16日	2024年3月15日	10,000,000.00
简阳农商银行	2021年2月26日	2024年2月25日	10,000,000.00
恒丰银行股份有限公司成都分行	2021年3月18日	2024年3月17日	10,000,000.00
成都农商行新津支行	2020年12月4日	2022年12月3日	10,000,000.00
绵商银行成都分行	2021年3月29日	2023年3月29日	10,000,000.00
哈尔滨银行股份有限公司成都分行	2021年8月24日	2023年8月23日	8,000,000.00
长城华西银行双流支行	2021年11月5日	2023年11月4日	10,000,000.00
成都益航资产管理有限公司	2022年2月28日	2024年2月27日	120,000,000.00
<b>合计</b>			<b>4,883,031,583.01</b>

## 20、应付债券

应付债券列示：

项目	年末余额	年初余额
非公开发行公司债券	1,894,022,939.33	2,014,022,939.33
减：一年内到期的部分	700,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,194,022,939.33</b>	<b>2,014,022,939.33</b>

## 21、实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	2022.9.30
成都新津城市建设投资有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>50,000,000.00</b>			<b>50,000,000.00</b>

## 22、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	13,552,300.00			13,552,300.00
其他资本公积	9,284,265,890.00	7,995,481,643.61		17,279,747,533.61
<b>合 计</b>	<b>9,297,818,190.00</b>	<b>7,995,481,643.61</b>		<b>17,293,299,833.61</b>

## 23、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	38,364,323.58			38,364,323.58
<b>合 计</b>	<b>38,364,323.58</b>			<b>38,364,323.58</b>

## 24、未分配利润

项 目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,828,360,038.86	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,828,360,038.86	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	72,005,525.67	
减：提取法定盈余公积		10.00%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
<b>期末未分配利润</b>	<b>1,900,365,564.53</b>	

## 25、营业收入和营业成本

### 主营业务收入及成本分类明细：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	756,518,767.26	663,076,992.00	1,122,522,426.87	976,559,281.11
其他业务	166,183.00		2,597,365.33	3,367,420.87

合计	756,684,950.26	663,076,992.00	1,125,119,792.20	979,926,701.98
项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程收入	672,901,461.36	589,600,399.65	978,457,140.39	856,790,554.82
检测收入	7,029,283.77	3,347,550.57	14,599,557.12	3,144,827.47
餐饮住宿等	2,502,691.53	2,289,516.48	2,825,996.68	2,403,246.84
砂石收入	74,085,330.60	67,839,525.30	126,639,732.68	114,220,651.98
合计	756,518,767.26	663,076,992.00	1,122,522,426.87	976,559,281.11

(2) 为 156,621.15 万元，详细情况如下表：

(3) 应收账款分类披露：

类别	期末余额	期初余额
账面余额	5,564,761,134.43	4,688,852,094.94
坏账准备	195,105.37	195,105.37
账面价值	5,564,566,029.06	4,688,656,989.57
坏账计提比例%		

(3) 截至 2022 年 9 月 30 日应收账款前五名单位情况：

单位名称	金额	坏账准备	账龄
成都市新津区财政和金融工作局	4,871,107,550.36		1年以内&1-2年&2-3年 &3年以上
成都新津城投城市更新建设有限责任公司	678,527,714.80		1年以内&1-2年
成都市新津区国有资产投资经营管理中心	7,920,009.00		1-2年
中交二航局第二工程有限公司	1,193,215.00	109,393.00	1年以内、1-2年 &2-3 年
四川天府农博园投资有限公司	897,490.46	8,974.90	1年以内
合计	5,559,645,979.62	118,367.90	

## 8、财务状况分析

根据新津城投提供的 2019-2021 年度审计报告（合并报表）及 2022 年 9 月份未经审计的报表，对公司的资产负债结构、偿债能力、盈利能力分析如下：

(1) 资产结构及其变动分析

---

2019-2021年新津城投总资产分别为186.81亿元、235.06亿元和260.15亿元。2021年末流动资产合计214.54亿元，占资产总额的82.00%，其中主要由存货和其他应收款构成，其分别占流动资产总额的42.42%和31.04%；2021年末非流动资产合计45.61亿元，占资产总额的18.00%，其中主要由投资性房地产构成，其占非流动资产总额的83.94%。

2022年9月末，新津城投资产总额399.27亿元，其中流动资产241.44亿元，占资产总额的60.48%，非流动资产157.83亿元，占资产总额的39.52%。

## （2）负债结构分析

2019-2021年新津城投负债总额分别为80.80亿元、107.17亿元和128.55亿元。2021年末流动负债合计67.77亿元，占负债总额的63.24%，其中主要为一年内到期的非流动负债和其他应付账款构成，其分别占流动资产总额的45.46%和27.91%；2021年末非流动负债合计60.78亿元，占负债总额的36.76%，其中主要由长期借款和应付债券构成，其分别占非流动负债总额的55.81%和33.14%。

2022年9月末，新津城投负债总额186.98亿元，其中流动负债97.69亿元，占负债总额的52.25%，非流动负债89.29亿元，占负债总额的47.75%。

## （3）所有者权益结构分析

2019-2021年新津城投所有者权益总额分别为106.01亿元、127.89亿元和131.60亿元。2021年所有者权益主要由资本公积和其他综合收益构成，其分别占所有者权益总额的72.70%和14.89%。

2022年9月末，新津城投所有者权益总额为212.29亿元，主要由资本公积和其他综合收益构成，其分别占所有者权益总额的81.46%和8.97%。

## （4）偿债能力分析

### ①短期偿债能力分析

#### 短期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
流动比率	5.45	4.32	3.17	2.47	3.70	4.22	3.03	2.67
速动比率	2.74	2.57	1.83	1.42	1.87	2.27	1.75	1.45

新津城投（合并报表）近四年流动比率处于波动状态，流动比率一直处于 2.40 以上，速动比率均处于增长的趋势，公司整体短期偿债能力指标一般，公司流动资产中存货和其他应收款占比较高，对于公司的短期偿债能力有一定的影响，综上所述，公司具备一定的短期偿债能力。

## ②长期偿债能力分析

### 长期偿债能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
资产负债率	43.25%	45.59%	49.41%	46.83%	39.33%	39.83%	47.20%	46.61%

新津城投（合并报表）近四年资产负债率整体处于波动状态，公司负债水平较高，公司长期偿债能力一般。

## (5) 盈利能力分析

### 盈利能力指标

指标	合并报表				母公司报表			
	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末	2019年末	2020年末	2021年末	2022年9月末
营业收入（万元）	133,565.88	137,930.27	112,511.98	75,668.50	115,128.43	120,416.40	89,720.19	67,290.15
营业利润率	10.13%	49.46%	37.97%	14.67%	10.38%	9.60%	34.40%	35.11%
销售利润率	10.13%	49.33%	38.14%	14.71%	10.38%	9.58%	34.62%	35.14%

新津城投（合并报表）近四年的营业利润率和销售利润率处于波动状态，营业利润率和销售利润率一直处于较高的水平，公司整体盈利能力较好。

## 9、资信状况

(1) 项目经理于 2022 年 10 月 28 日通过“人民银行征信系统”查询，新津城投于 2007 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 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 252,856.00 万元，不良和违约负债余额为 0.0 万元。其中中长期借款 23 笔，余额为 207,856.00 万

元；短期借款 2 笔，余额为 45,000.00 万元；银行承兑汇票账户数 52，余额为 2,700.00 万元。

(2) “企业信用报告”显示新津城投为其他借贷交易承担的相关还款责任账户数为 101，还款责任金额为 1,128,528.44 万元，余额为 741,1324.88 万元。

截止 2022 年 9 月末，新津城投对外担保余额为 820,274.88 万元，均为对国有企业担保，详细情况如下表：

企业名称	担保余额
成都新津城市产业发展集团有限公司	69,999.10
成都市新津交通建设投资有限责任公司	45,997.00
成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司	35,400.00
新津新城发展集团有限公司	30,000.00
成都新津城市产业发展集团有限公司	28,000.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	27,689.00
成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司	25,000.00
成都新津城市产业发展集团有限公司	20,000.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	20,000.00
成都金控融租租赁有限公司	22,000.00
成都金控租赁（国投公司）	17,000.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	16,766.00
成都市新津环境投资集团有限公司	15,300.00



成都新津城市产业发展集团有限公司	15,000.00
成都憬城实业有限责任公司	13,000.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	6,475.78
成都市盛城投资发展有限公司	6,300.00
	1,118.00
成都憬城实业有限责任公司	6,260.00
	2,810.00
	1,870.00
	1,790.00
	1,250.00
成都市盛城投资发展有限公司	6,000.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	4,000.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	3,600.00
成都憬城实业有限责任公司	2,000.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	2,000.00
成都新津津房劳务有限公司	2,000.00
成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司	1,940.00
新津新城发展集团有限公司	1,940.00
公共交通有限公司	1,000.00
成都容力劳务有限公司	1,000.00

成都市优立工程质量检测有限公司	1,000.00
成都憬城实业有限责任公司	990.00
成都市优立工程质量检测有限公司	1,000.00
成都市新津津业国有资产管理有限公司	1,000.00
成都市新津津业国有资产管理有限公司	800.00
成都市优立工程质量检测有限公司	500.00
津房测绘公司	500.00
成都容力劳务有限公司	500.00
成都市优立工程质量检测有限公司	490.00
成都市盛城投资发展有限公司	290.00
津房劳务公司	1,000.00
成都新津城市产业发展集团有限公司	17,789.00
	8,270.00
	4,970.00
	4,400.00
	3,600.00
	971.00
成都荣城投资有限责任公司	8,500.00
	10,000.00

	500.00
	7,000.00
	5,000.00
	5,000.00
	11,400.00
	2,800.00
	3,000.00
	3,200.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	1,250.00
	1,250.00
	1,400.00
	1,000.00
	2,800.00
	2,500.00
	5,000.00
	4,700.00
	5,000.00
	5,000.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	2,000.00
	950.00
	5,000.00
	3,000.00

	5,000.00
	3,000.00
	5,000.00
	5,000.00
	5,000.00
	1,000.00
	2,000.00
	2,000.00
	3,800.00
	3,000.00
	3,000.00
	4,000.00
	3,200.00
成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司	600.00
	900.00
成都市新津县国有资产投资经营有限责任公司	3,030.00
	6,170.00
	10,000.00
	2,300.00
新津新城发展集团有限公司	13,610.00
	5,260.00
	1,130.00

	50.00
成都市新津环境投资集团有限公司	50.00
	7,350.00
成都市新津交通建设投资有限责任公司	80,000.00
成都市新津花红堰投资有限公司	35,000.00
成都市新津水城水务投资有限责任公司	10,000.00
合计	<b>820,274.88</b>

(3) 经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 12 月 21 日，新津城投无行政处罚信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止 2022 年 12 月 21 日，新津城投无被执行人情况、未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”及“企查查”查询，截止 2022 年 12 月 21 日，新津城投涉诉案件 1 起，为建设工程施工合同纠纷，已结案。

#### 10、新津城投总体评价

新津城投是城投公司为新津县政府直属国有独资企业，主要负责负责牵头组织实施中心城区基础设施重大项目的策划、包装、融资、开发建设等相关事项；按照城市发展目标要求和城市总体规划，重点包装、推进一批拉大城市框架、提升城市品位、完善城市功能的重大项目；遵循项目带动、滚动发展、稳步壮大的原则；理顺资源配置关系，新津城投作为新津区城市基础设施建设投资的重要主体，在资产注入及财政补贴方面得到政府大力支持。近年来资产规模逐年增加，整体资产规模较大，公司整体的盈利能力较好，融资渠道多元，再融资能力较强，作为主体评级 AA 的公开发债企业，具有一定的履约担保能力。

---

### （三）保证措施总体评价

新津新城发展和新津城投作为成都市新津区重要的基础设施建设主体，在成都市新津区的建设发展中发挥着重要的作用，都作为主体评级 AA 的公开发债企业。新津新城发展和新津城投都是国有企业，整体资产规模较大，财务状况正常，经营情况正常，融资渠道多元，都具有一定的履约担保能力。

## 六、信托合规性分析

按照现行法律法规、部门规章、规范性文件以及公司相关业务指引要求，现对信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、风控措施、关联交易、消费者权益保护、绿色金融等方面进行合规性分析。

### （一）交易结构

本信托计划的交易结构为：我公司拟通过发行集合资金信托计划，向社会募集资金，用于受让新津花之源转让债务方为天府农博的应收债权，交易结构简单清晰，交易结构合规。

### （二）信托资金来源

本信托计划营销方式为由受托人财富管理中心负责发行，委托人为中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、国家外汇管理局颁布的《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者，信托资金来源于合格投资者的自有资金，信托资金来源合规。

---

### （三）资金投向

本信托计划资金用途为用于受让新津花之源拟转让的债权，新津花之源所获资金用于补充营运资金。本信托计划资金将不得用于股本权益性投资、支付土地出让金或房地产开发与建设；也不得违反法律法规及金融监管规定投资于有价证券、期货等领域，不得用于高污染、高能耗或产能过剩的行业，不得用于房地产开发建设（包括一级土地开发）、开发或者销售商业住宅，不得用于国家禁止的领域和用途。

### （四）风控措施

本信托计划风控措施为：新津花之源、新津城投和新城发展为天府农博按期偿还债务提供连带责任保证担保。因此，本信托计划在审批通过，并落实上述担保措施后可以支付债权受让价款。

### （五）关联交易

本信托计划项下债权转让方、债务方及担保方与受托人均不存在关联关系，本信托计划暂不涉及关联交易相关事项。其他相关交易主体如委托人、托管人、财务顾问方（如有）等，待确定时若与受托人存在关联关系，受托人将依据相关监管规定向监管机构报告，且如本信托计划投资本机构、托管机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行或者承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，受托人将向投资者充分披露信息。

### （六）消费者权益保护

为保护消费者合法权益不受非法侵犯，受托人在董事会下设信托与消费者权益保护委员会，负责将消费者权益保护工作纳入公司治理、经营发展战略和企业文化。受托人构建了负责领导消保工作的消费者保护工作委员会、负责牵头消保

---

工作的财富管理中心及各相关部门共同参与的消费者权益保护管理体系；制定了《消费者权益保护管理办法》《适当性管理办法》《消费投诉处理管理办法》《销售专区及录音录像管理规定》等保护消费者权益的制度、流程，并贯穿于信托产品或服务的全过程。

受托人不定期向消费者开展金融知识安全宣传教育，开展员工消保合规专题培训，努力培育保护消费者权益的文化氛围。项目经理在本信托产品的设计开发、协议制定等环节，确保信托产品不存在侵犯消费者合法权益情形。

综上，本信托计划信托资金来源、信托资金投向以及担保方式、关联交易以及消费者权益保护等合法合规。

## （七）绿色金融

本信托计划资金未用于“两高一剩”行业；交易对手最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件，最近一年没有未处理的严重环保处罚。新津花之源对国家关于绿色金融的相关政策高度重视，目前公司内部的相关制度也开始完善对绿色金融部分的规定，并会在日后的经营过程中落实。

综上，本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向、担保措施、关联交易、消费者权益保护以及绿色金融等合法合规。

# 七、风险揭示与风险处置预案

## （一）风险揭示

在管理、运用、处分信托财产过程中，可能会遇到各种风险，包括以下风险：

### 1、政策风险



---

债权转让方、债务方的主营业务主要是工程建设业务。随着国家产业政策、货币信贷政策、财政税收政策、环保政策等变化，可能会对债权转让方、债务方的经营、发展产生影响。

## 2、企业经营风险

债权转让方、债务方、保证方经营管理不善或经营状况恶化，发生重大安全生产事故、重大环保事件、重大诉讼案件、重大资产损失、重大建设项目停工、重大经营性亏损、重大资金财务危机，导致生产/经营不能正常进行、财务状况恶化，从而可能造成信托财产损失。

## 3、管理风险

在信托管理过程中，受托人可能因获取信息不全、信息不对称等因素，未能及时发现债权转让方、债务方、保证方的生产、经营风险、市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

## 4、信用风险

信托期间可能存在债务方无力或拒绝履行按期偿还债务的义务，或保证方拒绝履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

## 5、流动性风险

本信托计划风险控制措施是保证担保，如债务方不能在信托期内按约定偿还债务，则需要通过担保代偿、诉讼、财产保全等资产处置或其他方式进行债务追偿，而且资产处置或债务追偿的时间较长，可能影响受益人的信托利益及时足额实现；信托产品缺乏完善的市场流通机制，投资者持有的信托产品不能及时有效地转让、流通。上述情况可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

## 6、净值化管理风险

本信托计划项下信托财产净值按照企业会计准则确定并适用的具体的估值方法进行计量，采用适当的风险控制手段，对信托财产净值的公允性进行评估，

---

受托人有权根据监管规定或者市场通行做法，经与保管人协商一致后，调整会计核算，选择更为公允的估值方法，相关事项以届时受托人披露的信息为准。若估值与实际兑付时存在偏差，或者估值及数据核对等出现错误的，将对信托利益的实现产生一定影响，以上事项导致的信托财产损失或者受益人利益损失等相关风险，均由届时存续的各信托受益人承担。

#### 7、其他风险（不可抗力因素而形成的其他风险）

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接因素、不可预测因素、不可抗力因素等导致信托财产损失的风险。

## （二）风险防范

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

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

2、受托人将关注债权转让方、债务方、保证方经营管理情况，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求信托经理在后续管理过程中将加强对债权转让方所属行业、环境、气候风险监测，密切关注国家调整产业结构、关闭落后产能、实施绿色信贷等对授信企业生产经营、财务状况等的影响，查询人行信贷征信系统、环保部门记录及银保监会披露的环保信息等，及时发现债权转让方可能存在的不良环保记录。对于一级与二级等重点领域环境、气候风险客户和项目，协助并督促其制定有效的环境风险应对预案及缓释措施，对存量业务发生重大环境、气候事故的，受托人可按照合同约定宣布贷款提前到期，采取有效措施强化担保、资产保全，并在风险分类、准备计提、损失核销等方面及时作出调整。

---

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

5、如果出现流动性风险时，受托人将及时告知委托人和受益人，必要时采取法律的手段进行资产处置、债务追偿，尽最大努力尽快实现受益人的信托利益。

6、为确保债权转让方、债务方和保证方履行本信托合同项下的义务，受托人将根据《债权转让合同》、《债务清偿合同》、《保证合同》等约定追究违约方的违约责任，调查和查封债权转让方、保证方的资金账户或资产、采用法律手段追究违约责任等以减少或降低违约风险。

### （三）风险处置预案

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

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求债务方采取措施消除风险；
- 2、要求保证方承担连带担保责任；
- 3、向资产处置机构转让债权；
- 4、查封债务方、保证方名下财产；
- 5、起诉债务方、保证方；
- 6、其他可能减少信托财产损失的措施。

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

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

---

## 八、调查结论

我部经过调查分析后认为：

新津花之源本次拟转让的债权真实、合法，项目合规。

债务方天府农博是成都市新津区最重要的基础设施建设主体，承担了新津区道路、快速通道、桥梁以及旧城改造等多项城市基础设施建设项目。公司整体资产规模较大且逐年增长，负债率水平一般，营业收入呈逐年增长趋势，公司整体的盈利能力较好，经营情况正常，再融资能力较强，作为主体评级 AA 的公开发债企业，具备一定的偿债能力。

新津花之源、新津城投和新城发展作为成都市新津区重要的基础设施建设主体，在成都市新津区的建设发展中发挥着重要的作用，其中新城发展作为主体评级 AA 的公开发债企业。新津城投和新城发展都是国有企业，整体资产规模较大，财务状况正常，经营情况正常，融资渠道多元，都具有一定的履约担保能力。

本信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、风控措施符合相关法律法规要求。

综上所述，我部认为该项目可行，建议提交公司评审。

报告日期：2022 年 12 月