

信用等级公告

联合〔2020〕1352号

联合资信评估有限公司通过对成都兴城投资集团有限公司主体及相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持成都兴城投资集团有限公司主体长期信用等级为AAA，维持“16兴城投资MTN001”“17兴城投资MTN001”和“19蓉兴债01/19蓉兴01”信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告



成都兴城投资集团有限公司 2020 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次 级别	评级 展望	上次 级别	评级 展望
发行人	AAA	稳定	AAA	稳定
16 兴城投资 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
17 兴城投资 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
19 蓉兴债 01/ 19 蓉兴 01	AAA	稳定	AAA	稳定

评级观点：

成都兴城投资集团有限公司（以下简称“公司”）是成都市片区开发及市政基础设施投资建设的重要主体，跟踪期内，公司合并范围和业务板块进一步扩展，主营业务涉及市政建设、建筑施工、房地产开发、医药健康等多个领域，目前定位为成都市城市综合发展服务运营主体。跟踪期内，成都市区域经济持续增长，公司股东仍保持很强的实力，并在片区整理成本返还、城建资金拨款等方面给予公司有力的外部支持。同时，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司应收类款项对资金形成一定占用，债务负担重，在建项目建设周期长、投资规模大，片区整理成本返还及房地产业务易受宏观环境影响存在不确定性等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

未来，随着东部、南部新区片区开发的收尾完工，公司片区整理收益与投融资规模将逐步实现动态平衡；同时，公司建筑施工及房地产开发项目储备充足，对公司收入和现金回流形成良好保障。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AAA，维持“16兴城投资MTN001”“17兴城投资MTN001”和“19蓉兴债01/19蓉兴01”信用等级为AAA，评级展望为稳定。

跟踪评级债券概况：

债券简称	发行 规模	债券 余额	到期兑 付日
16 兴城投资 MTN001	20 亿元	20 亿元	2021/10/27
17 兴城投资 MTN001	19 亿元	19 亿元	2022/07/20
19 蓉兴债 01/ 19 蓉兴 01	15 亿元	15 亿元	2024/08/20

注：1.含权债券所列到期兑付日按最近一次行权日计算；2.上述债券仅包括由联合资信评级、且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级时间：2020 年 6 月 17 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

优势

1. 公司外部发展环境良好。成都市经济实力很强，2019 年，成都市实现地区生产总值 17012.65 亿元，GDP 增速为 7.8%，经济保持较快增长，固定资产投资结构不断优化，建筑业发展态势向好，为公司的业务发展创造了良好的外部环境。
2. 公司在成都市城市开发建设中地位突出，在资金方面持续获得有力的外部支持。跟踪期内，公司继续开展成都市东部、南部新区起步区基础设施建设工作，未来还将参与成都市东进区域的片区开发，得到了成都市政府在片区整理成本返还、城建资金拨款等方面的大力支持。
3. 公司合并范围和业务板块持续扩展，收入来源多元

本次评级模型打分表及结果:

指示评级	aa		评级结果	AAA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	2
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	2
		资本结构	2	
		偿债能力	3	
调整因素和理由				调整子级
政府支持				2

注:经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级, 各级因子评价划分为 6 档, 1 档最好, 6 档最差; 财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级, 各级因子评价划分为 7 档, 1 档最好, 7 档最差; 财务指标为近三年加权平均值; 通过矩阵分析模型得到指示评级结果

分析师: 张雪婷 李颖

邮箱: lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

网址: www.lhratings.com

化, 综合实力进一步增强。跟踪期内, 公司通过股权收购将上市公司中化岩土集团股份有限公司和天津红日药业股份有限公司纳入合并范围, 建筑施工业务进一步拓展, 并新增医药制造及销售业务, 收入来源多元化发展, 公司综合实力进一步增强。

4. 公司建筑施工业务项目储备充足, 为收入实现提供保障。成都建工项目储备充足, 2020 年 3 月底在手未完工合同金额 1780.34 亿元, 未来收入实现有保障; 未来随着成都市“南拓东进”发展战略的推进, 公司建筑施工业务合同量有望保持增长, 且未来可预见获得的片区整理成本返还为工程建设投入提供保障。

关注

1. 公司在建工程投资额度大, 对财政资金拨付和外部融资依赖较强。公司片区开发及基础设施建设等在建项目建设周期长, 投资额度大, 跟踪期内经营活动现金流持续较大规模净流出, 公司对财政资金拨付和外部融资依赖较强。
2. 公司负债规模快速增长, 实际债务负担重。跟踪期内, 公司债务规模快速增长, 持续面临较大的还本付息规模, 2020 年 4-12 月及 2021-2023 年, 公司到期有息债务分别为 185.20 亿元、245.61 亿元、172.09 亿元和 120.25 亿元, 考虑到计入权益的可续期债券规模较大, 公司实际债务负担重。
3. 公司片区整理及房地产业务受宏观环境影响, 收入及资金回流存在一定不确定性。跟踪期内, 公司片区整理业务成本返还部分资金拨付存在滞后, 房地产业务新开工及竣工面积较上年有所下降, 盈利情况易受土地市场行情及房地产市场波动等因素影响, 存在一定不确定性。

主要财务数据:

合并口径				
项目	2017年	2018年	2019年	2020年3月
现金类资产(亿元)	83.11	133.94	241.71	327.31
资产总额(亿元)	757.06	1554.95	2136.16	2297.11
所有者权益(亿元)	309.74	420.44	673.00	689.81
短期债务(亿元)	83.29	199.49	235.55	233.22
长期债务(亿元)	154.88	383.92	533.09	756.28
全部债务(亿元)	238.17	583.41	768.63	989.50
营业收入(亿元)	47.48	436.64	632.79	102.64
利润总额(亿元)	9.86	12.40	16.01	3.93
EBITDA(亿元)	19.48	25.49	38.64	--
经营性净现金流(亿元)	-56.03	-116.64	-84.90	-74.79
营业利润率(%)	25.80	8.68	11.73	15.03
净资产收益率(%)	2.32	2.25	1.59	--
资产负债率(%)	59.09	72.96	68.49	69.97
全部债务资本化比率(%)	43.47	58.12	53.32	58.92
流动比率(%)	142.13	137.72	153.68	176.67
经营现金流动负债比(%)	-31.71	-18.34	-10.27	--
现金短期债务比(倍)	1.00	0.67	1.03	1.40
EBITDA 利息倍数(倍)	0.93	0.75	0.81	--
全部债务/EBITDA(倍)	12.23	22.88	19.89	--
公司本部(母公司)				
项目	2017年	2018年	2019年	2020年3月
资产总额(亿元)	608.66	722.42	895.95	1049.73
所有者权益(亿元)	229.92	327.04	410.57	419.10
全部债务(亿元)	234.13	266.42	398.91	551.24
营业收入(亿元)	5.83	7.69	7.79	1.51
利润总额(亿元)	3.18	4.33	4.83	0.60
资产负债率(%)	62.23	54.73	54.18	60.08
全部债务资本化比率(%)	50.45	44.89	49.28	56.81
流动比率(%)	75.86	137.46	189.29	299.79
经营现金流动负债比(%)	-23.90	4.93	-25.41	--

注: 公司 2020 年一季度财务报表未经审计

评级历史:

债项简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
19 蓉兴债 01/ 19 蓉兴 01	AAA	AAA	稳定	2019/07/22	兰迪 张雪婷	城市基础设施投资企业主体信用评级方法(2018年) 城投行业企业主体信用评级模型(2016年)	阅读全文
16 兴城投资 MTN001 17 兴城投资 MTN001	AAA	AAA	稳定	2019/06/19	兰迪 张雪婷	城市基础设施投资企业主体信用评级方法(2018年) 城投行业企业主体信用评级模型(2016年)	阅读全文
17 兴城投资 MTN001	AAA	AAA	稳定	2017/07/11	常楚笛 翟歆娇	基础设施建设投资企业信用分析要点(2015年)	阅读全文
16 兴城投资 MTN001	AAA	AAA	稳定	2016/07/26	常楚笛 黄静雯	基础设施建设投资企业信用分析要点(2015年)	阅读全文

注: 上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅; 2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型无版本编号

声 明

一、本报告引用的资料主要由成都兴城投资集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债项到期兑付日有效；根据后续跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

成都兴城投资集团有限公司 2020 年跟踪评级报告

一、跟踪原因

根据有关要求，按照联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）关于成都兴城投资集团有限公司（以下简称“公司”或“兴城集团”）的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司股东及出资情况未发生变化，公司仍由成都市国有资产监督管理委员会（以下简称“成都市国资委”）全资控股。截至 2020 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 55.25 亿元，成都市国资委是公司唯一股东和实际控制人。

公司是成都市市属国有企业，承担着以成都市东部、南部新区为主的土地整理开发、重大项目建设、建筑施工、房地产开发、国有资产经营与管理等职能。跟踪期内，公司通过股权收购取得对上市公司天津红日药业股份有限公司（股票代码：300026.SZ，以下简称“红日药业”）和中化岩土集团股份有限公司（股票代码：002542.SZ，以下简称“中化岩土”）的实际控制权，将其纳入合并范围。中化岩土是一家为国内石油石化建设项目、国家石油战略储备基地、港口、机场等大型建设项目提供包括方案设计、技术咨询、工程施工服务的高新技术企业，具有地基基础工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、机场场道工程专业承包壹级、特种工程（结构补强）专业承包不分等级、工程勘察专业类（岩土工程）甲级等专业资质。红日药业主营业务包括药品研发、生产、销售以及医疗器械、医疗服务等医药健康产业，业务布局国内外市场，近年来资产及收入规模持续增长。上述两家公司并入

后，兴城集团建筑施工板块进一步拓展，并新增医药制造及销售业务，收入来源多元化发展，公司综合实力进一步增强。

截至2020年3月底，公司本部内设集团办公室、财务部、投资发展部、土地事务部等9个职能部门。公司纳入合并范围的子公司共17家。

截至2019年底，公司资产总额2136.16亿元，所有者权益673.00亿元（其中少数股东权益174.35亿元）；2019年，公司实现营业收入632.79亿元，利润总额16.01亿元。

截至2020年3月底，公司资产总额2297.11亿元，所有者权益689.81亿元（其中少数股东权益177.92亿元）；2020年1—3月，公司实现营业收入102.64亿元，利润总额3.93亿元。

公司注册地址：成都市高新区濯锦东路99号；法定代表人：任志能。

三、债券概况与募集资金使用情况

截至 2020 年 3 月底，联合资信所评的公司存续债券余额合计 54.00 亿元。跟踪期内，公司均已按期支付存续债券本息，过往还本付息情况良好。

截至 2020 年 3 月底，公司存续债券“16 兴城投资 MTN001”募集资金 18.57 亿元用于归还银行借款，1.43 亿元用于支付子公司项目建设款；存续债券“17 兴城投资 MTN001”募集资金已全部用于偿还银行借款；存续债券“19 蓉兴债 01/19 蓉兴 01”募集资金 5.00 亿元用于补充营运资金，10.00 亿元用于天府绿道—成都市环城生态区生态修复综合项目（南片区）项目（以下简称“募投项目”）建设，已全部使用完毕。截至 2020 年 3 月底，募投项目已投资金额约 42 亿元，建设进度约 80%，预计将于 2022 年完工投入运营。

表 1 本次跟踪评级债券概况 (单位: 亿元)

债券简称	发行金额	债券余额	起息日	期限
16 兴城投资 MTN001	20.00	20.00	2016/10/27	5 年
17 兴城投资 MTN001	19.00	19.00	2017/07/20	5+N 年
19 蓉兴债 01/19 蓉兴 01	15.00	15.00	2019/08/20	5 年
合计	54.00	54.00	--	--

资料来源: 联合资信整理

四、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展, 包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设, 市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设, 城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础, 对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用, 其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初, 固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力, 而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下, 地方政府基础设施建设投融资平台 (一般称“城投企业”或“地方政府投融资平台公司”) 应运而生。2008 年后, 在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下, 城投企业数量快速增加, 融资规模快速上升, 为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险, 2010 年以来, 国家出台了一系列政策法规, 如对融资平台及其债务进行清理、规范融资平台债券发行标准、对融资平台实施差异化的信贷政策等, 以约束地方政府及其融资平台的政府性债务规

模的无序扩张。2014 年, 《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号, 以下简称“《43 号文》”) 颁布, 城投企业的政府融资职能逐渐剥离, 城投企业逐步开始规范转型。但是, 作为地方基础设施投资建设运营主体, 城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

(2) 行业监管及政策

2019 年以来特别是受“新冠”疫情影响, 我国经济下行压力持续增大, 在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台的政府融资职能基础上, 政府持续加大在基础设施领域补短板的力度, 明确未来基础设施建设投资重点将集中在交通、水利、公共卫生以及新基建等方面并在资金端提供较大力度支持, 充分发挥基建逆经济周期调节作用, 一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。

根据 2014 年《43 号文》, 财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》(财预〔2014〕351 号), 对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理, 并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离, 未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来, 国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理, 并建立了以一般债券和专项债券为主的地方政府举债融资机制, 要求坚决遏制隐性债务增量, 并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年, 伴随国内经济下行压力加大, 城投企业相关政策出现了一定变化和调整, 政府及监管部门提出了按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求以及加大基础设施领域补短板的力度等政策。

2019 年以来, 我国经济下行压力持续增大, 在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的基础上, 政府持续加大在基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持, 充分发挥基建逆经济周期调节

作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。具体来看，防范债务风险方面，财政部先后下发财金〔2019〕10号和财办金〔2019〕40号文，旨在厘清PPP项目投资和地方政府隐性债务的界限，严格遏制以PPP名义增加地方政府隐性债务。2019年6月，监管部门下发《关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见》，指出在不新增隐性债务的前提下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期置换，推动了各地银行、证券、信托、保险等金融机构参与到隐性债务的化解置换中，主要从降低融资成本及拉长债务期限等方面减轻城投企业的偿债压力。值得注意的是，由于信托、融资租赁等非标准化债权（以下简称“非标”）融资用款限制少，可能导致债权债务关系不规范、资金用途不明确等问题，不符合隐性债务置换要求，非标融资规模过大的城投企业在隐性债务置换实务操作中可能存在较大难度。

项目储备方面，2019年9月，国务院印发《交通强国建设纲要》，强调在交通基础设施建设领域补短板，建设现代化高质量综合立体交通网络。2019年11月，中共中央政治局召开的南水北调后续工程工作会议指出，当前扩大有效投资要把水利工程及配套设施建设作为突出重点、推进南水北调后续工程等重大水

利项目建设。

资金方面，2019年9月，国务院下发《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》，指出对“短板”领域的基础设施项目，可适当降低资本金最低比例；对基础设施领域，允许项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金，从而丰富了基建领域的项目资本金来源。

2020年新冠疫情爆发以来，国家进一步出台各种政策措施，推动传统基建和新基建投资发展。2020年3月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。此外，2019年11月、2020年2月及2020年5月，财政部先后下达了2020年部分新增专项债务限额共计2.29万亿元，对基础设施领域补短板形成有效助力。

总体来看，上述有关政策的出台不仅明确了未来基础设施建设投资重点，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时一定程度上缓解了城投企业筹措项目资金的压力，从而进一步改善了城投企业经营和融资环境。

表2 2019年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件名称	核心内容及主旨
2019年3月	财政部	关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见	严格规范PPP项目合规性，对于规范合规的PPP项目，纳入财政支出预算；对于不合规的PPP项目，应在限期内进行整改或予以清退
2019年4月	国家发改委	2019年新型城镇化建设重点任务	在城市群和都市圈构建以轨道交通、高速公路为骨架的多层次快速交通网，推进干线铁路、城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的融合发展
2019年5月	财政部	关于梳理PPP项目增加地方政府隐性债务情况的通知	坚决遏制假借PPP名义增加地方政府隐性债务风险，增加地方政府隐性债务的项目，应当中止实施或转为其他合法合规方式继续实施
2019年6月	中共中央办公厅 国务院办公厅	关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知	提出在控制隐性债务的同时，积极的财政政策要加力提效，充分发挥专项债券作用，支持有一定收益但难以商业化合规融资的重大公益性项目；金融机构按商业化原则依法合规保障重大项目合理融资需求；允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金
2019年6月	监管部门	关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见	在不新增隐性债务的情况下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期

2019年9月	国务院	国务院常务会议	按规定提前下达明年部分专项债额度，确保明年初即可使用见效，扩大专项债使用范围，明确重点领域和禁止领域，不得用于土地储备、房地产、置换债务及可完全商业化运作的产业项目。以省为单位，专项债资金用于项目资本金的规模占该省份专项债规模的比例可为20%左右
2019年11月	国务院	国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知	对基础设施领域和国家鼓励发展的行业，鼓励项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金。降低部分基础设施项目最低资本金比例，将港口、沿海及内河航运项目资本金最低比例由25%降至20%；对补短板的公路、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等方面基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控前提下，可适当降低资本金最低比例，下调幅度不超过5个百分点
2020年1月	国务院	常务会议	大力发展先进制造业，出台信息网络等新型基础设施投资支持政策，推进智能、绿色制造
2020年2月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020年2月	中央全面深化改革委员会	中央全面深化改革委员会第十二次会议	基础设施是经济社会发展的重要支撑，要以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系
2020年3月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度

资料来源：联合资信整理

（3）行业发展

城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。受城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。未来，我国将以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。目前，中央已经提出要加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度，2020年将继续推进棚户区改造、新型城镇化建设、地下综合管廊建设，并在城镇老旧小区改造等方面进行较大规模投资。城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，如城投企业非标逾期等。2020年为“资管新规”过渡的最后一年，城投企业非标产品接续难度增加，“非标转标”压力增加。未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

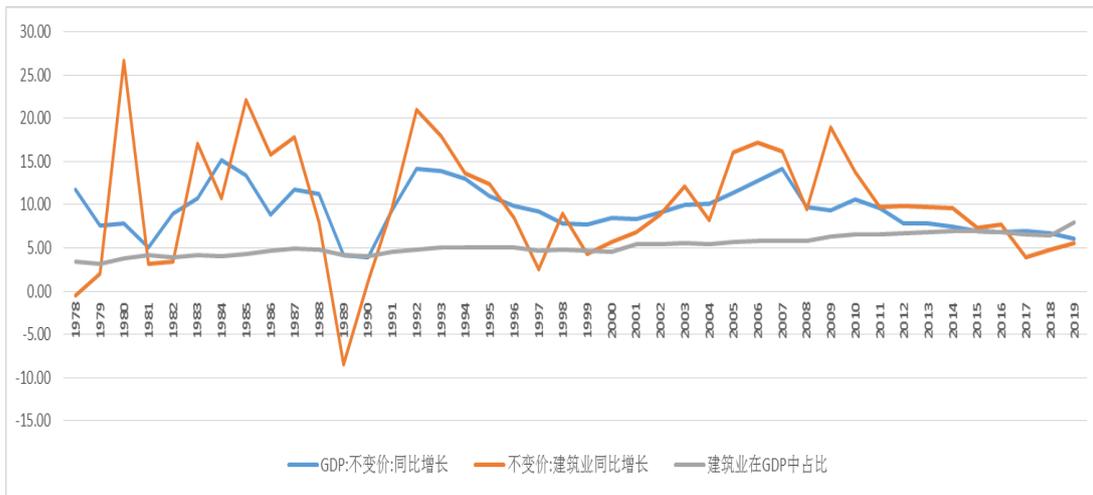
2. 建筑业

（1）行业概况

建筑业在国民经济中发挥着重要作用，建筑业对国民生产总值的占比在2009年突破6%，2019年达到7.16%。建筑业变动趋势与宏观经济走势大致相同，但由于投资往往是我国调控经济的重要手段，因而也存在一定的逆周期特征，建筑业对经济增长的托底作用表现明显。近年来，随着经济增速的持续下行，建筑业整体增速也随之放缓。但随着经济下行压力的加大，其逆周期特征有所显现，2019年建筑业增速及其在国民经济中的占比均出现明显上升，建筑业对国民生产总值的贡献比重再

次出现明显上升势头。

图1 建筑业增速及在国民经济中的占比情况（单位：%）



资料来源：联合资信根据公开资料整理

（2）上游原材料供给及下游需求

2019年，全国水泥价格指数中枢较上年继续上移；受益于钢铁行业外部经营环境的好转以及钢铁企业内部“降本增效”的成效显现，钢铁价格维持平稳状态。2020年以来，受“新冠”疫情影响，短期内钢铁、水泥价格受到压制；但考虑到政府日趋严格的错峰生产措施，以及后期赶工影响，钢铁、水泥价格有望企稳。

建筑企业的上游“原材料”主要为各类建材。其中钢筋一般占建筑总造价的15%~18%，水泥占15%~16%，因此钢筋和水泥的价格波动对建筑企业成本的影响很大。水泥价格方面，2018年以来，由于行业协会主导的错峰生产使得水泥行业供给端有效压缩，使得水泥价格正式步入上行通道，2019年全国水泥价格指

数中枢较2018年继续上移。受“新冠”疫情影响，2020年的下游需求启动有所延迟，企业自发延长停产时间的概率较大，短期内水泥价格受到一定压制，但伴随政府日趋严格的错峰生产措施，水泥价格趋势有望企稳。钢材价格方面，2018年以来，钢材价格较为平稳，主要受益于钢铁行业外部经营环境的好转以及2016年以来钢铁企业内部“降本增效”以及“产品结构优化”的成效开始显现。同样受“新冠”疫情影响，物流运输受限，不断增大的库存压力已倒逼部分钢厂减产停产，同时由于下游需求尚在缓慢启动的过程中，钢材价格短期内受到压制，但随着复工进度的加快，长期来看钢材价格有望企稳。

图2 水泥价格指数和螺纹钢价格波动情况



资料来源：联合资信根据公开资料整理

2019年，房地产行业投资仍保持一定韧性，全国基建投资表现低迷。2020年以来，受“新冠”疫情影响，房企融资环境有望进一步宽松；在基建支持政策持续加码带动之下，基建投资增速可能会有所回升。

2019年，全国房地产开发投资132194亿元，同比增长9.9%，增速较上年加快0.4个百分点。从房地产开发投资的分项看，依赖于土地购置费以及建安成本的交错带动，2019年投资增速仍保持一定韧性。但考虑到2019年以来土地成交价款出现明显回落将逐渐传导至土地购置费，以及土地成交面积下降导致建安投资增速边际减弱，短期内投资增速仍有一定下行压力。

2019年12月，央行和银保监会房地产融资表态首次将房地产融资纳入“逆周期调节”范畴，不再突出强调防范、抑制房地产金融化。2020年以来，受“新冠”疫情影响，房地产逆周期调节力度有望进一步加大，房企融资环境有望进一步宽松，房地产行业未来逆周期调节而导致建筑业需求的变化值得进一步关注。

基建投资方面，2019年，地方政府主导的部分项目受制于隐性债务核查，相应配套资金受限；中央政府主导的部分项目受下游需求放缓以及建设进度已基本完成影响，投资需求较少。全国基建投资表现低迷。全国基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）

同比增长3.8%，增速较上年同期持平。从细分领域来看，水利、环境和公共设施管理业投资同比增长2.9%，增速较2019年1—11月回落0.1个百分点，仍然处于较低水平；交通运输、仓储和邮政业投资同比增长3.4%，增速自2019年以来持续回落，其中道路运输业投资同比增长9.00%，铁路运输业投资同比下降0.1%。

2019年下半年以来，促进基础设施建设投资政策频出，如《交通强国建设纲要》发布、南水北调会议要求重大水利项目紧急启动、中央提出加快新基建的建设、国务院降低部分基础设施项目最低资本金比例、财政部提前下达2020年部分新增专项债务限额等。该类政策组合将利好未来基建投资，基建投资将成为“逆周期调节”主要抓手，交通、水利基础设施以及新基建等领域项目也将成为基建投资重点。此外，面对“新冠”疫情对国民经济造成的冲击，政府或将进一步加大逆周期调节力度，基建投资增速可能会有所回升。

（3）建筑行业竞争态势分析

2019年，在资金端和需求端共同影响下，建筑业集中度加速提升。长期来看，在下游行业增速进入下行区间影响下，拥有融资和技术优势的大型国有企业及细分领域的龙头民企有望维持市场占有率的扩张。

从需求端来看，2016—2017年，随着棚改以及PPP项目的大力推行，建筑业的需求较为

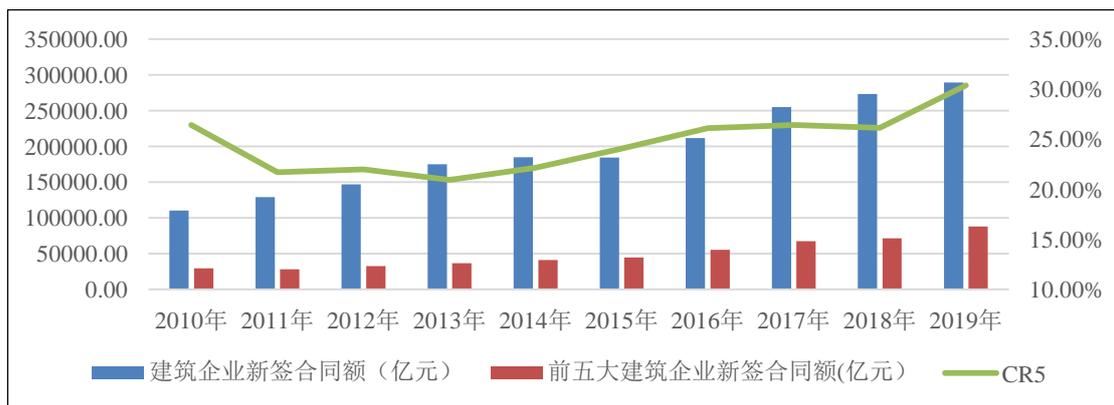
旺盛，中小企业获取工程承包项目相对容易；而从资金端来看，市场流动性相对宽松导致企业之间融资能力差异体现不明显，资质较弱的施工企业可通过较大比例的垫资获取项目。2019年，由于地产面临周期性下行，基建投资增速受项目储备不足以及政府债务管控力度加大的影响延续了2018年以来的低迷态势，建筑行业需求端有所萎缩；此外，2018年以来投资者风险偏好降低，叠加资管新规等金融政策的推行导致建筑施工企业资金端有所收紧。总体看，2019年以来需求和资金端加速了资质和融资能力相对较弱的施工企业的出清，进而导致建筑业集中度的提升。

从公开发债企业新签合同数据来看，不同所有制企业新签订单增速分化加剧，国有企业

订单持续高速增长，民企则有所下滑。2019年，央企、地方国企以及民企新签合同增速分别为17.49%、13.52%和-12.36%。从细分行业来看，2019年新签合同CR5（前五大企业新签合同在全行业占比）由2018年的26.11%上升至2019年的30.38%，集中度进一步提升。受房地产行情影响，装饰装修行业中抗风险能力偏弱的小规模企业在项目遴选方面受订单盈利空间、订单体量等限制较多，订单向龙头企业靠拢；另外，园林等细分行业同样出现类似分化情况，小规模企业新签合同增速稳定性较弱。

总体来看，在下游行业增速进入下行区间影响下，拥有融资和技术优势的国有企业及细分领域的龙头民企有望维持业绩的稳定增长，从而进一步提高市场占有率。

图3 2010—2019年前五大建筑企业新签合同占比情况



注：前五大企业分别为中国建筑股份有限公司、中国中铁股份有限公司、中国铁建股份有限公司、中国交通建设股份有限公司和中国冶金科工股份有限公司

资料来源：联合资信根据公开资料整理

（4）建筑行业发展趋势

2019年，建筑业继续在国民经济中扮演重要角色；但随着经济向中低增长阶段过渡，建筑业未来增速或将长期放缓，进入中低速增长阶段。短期来看，基建和房地产逆周期调节力度持续加码，资金面保持相对宽松状态，对建筑行业的下游需求和资金来源提供了有力支撑。整体看，建筑业行业风险为中等，行业展望为稳定。

3. 区域经济

公司是成都市市属国有企业，承担着以成都南部、东部新区以及成都市东进区域为主的土地整理开发、重大项目建设、房地产开发、国有资产经营与管理等职能。成都市的经济水平以及未来发展规划对公司发展影响较大。

跟踪期内，成都市经济持续发展，固定资产投资结构不断优化，建筑业发展态势向好，为公司的业务发展创造了良好的外部环境。

根据《成都市 2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年，成都市经济持续发展，完成地区生产总值 17012.65 亿元，增速 7.8%，经济保持较快增长。其中，第一产业增加值 612.18 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 5244.62 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 11155.86 亿元，增长 8.6%。三次产业结构由 2017 年的 3.6:43.2:53.2 调整为 3.6:30.8:65.6，第三产业增长明显，三次产业对经济增长的贡献率分别为 1.1%、34.5%、64.4%。按常住人口计算，成都市人均地区生产总值为 10.34 万元，增长 6.0%，城镇化率为 74.41%。

2019 年，成都市工业经济稳步增长，规模以上工业增加值增速为 7.8%。成都市八大特色优势产业中，电子信息产品制造业增长 12.5%，机械产业增长 8.7%，汽车产业下降 9.0%，石化产业增长 19.2%，食品饮料及烟草产业增长 8.6%，冶金产业增长 12.2%，建材产业增长 13.8%，轻工行业下降 0.2%。从建筑业看，2019 年成都市建筑业增加值增速为 4.3%，较上年提升 0.6 个百分点。同期，施工总承包和专业承包建筑企业完成总产值 6502.4 亿元，竣工产值 2143.1 亿元。房屋施工面积 29707.8 万平方米，竣工面积 5918.9 万平方米，房屋竣工率 19.9%。

成都市固定资产投资结构不断优化，以有效投资优质项目为中心，2019 年固定资产投资同口径增长 10.0%。分产业看，第一产业投资增长 5.5%，第二产业投资增长 1.7%，第三产业投资增长 13.4%。重点区域投资活跃，东进区域、天府新区成都直管区投资分别增长 13.3%、16.6%。

2019 年，成都市房地产开发投资力度回升，增速由上年的负增长 8.8% 转为正增长 14.9%。实现商品房销售额 3844.8 亿元，增长 5.8%，其中住宅销售额 3004.5 亿元，增长 15.5%。

经初步统计，2020 年一季度，受疫情影响，成都市主要经济指标较上年同期均有所下降。其中，完成地区生产总值 3845.57 亿元，较上年

同期下降 3.0%；规模以上工业增加值和固定资产投资分别下降 1.9% 和 7.2%。

五、基础素质分析

1. 股权状况

跟踪期内，公司股东和出资情况未发生变化，实际控制人仍为成都市国资委。截至 2020 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 55.25 亿元。

2. 人员素质

公司高管人员学历较高，从业经验丰富；员工队伍整体文化素质较高，年龄结构合理，能够满足公司日常经营需要。

跟踪期内，公司高级管理人员未发生重大变动。公司拥有高级管理人员 9 人，包括董事长兼党委书记 1 人、总经理兼党委副书记 1 人、工会主席 1 人、副总经理 5 人、总会计师 1 人。

任志能先生，1964 年生，研究生学历；曾任西藏军区、成都军区后勤部战士、干部，成都市市政工程局计划财务处会计师、副处长，府南河综合整治管委会办公室计划财务处干部、副处长、处长、办公室副主任、党组成员，成都市干道建设指挥部副指挥长、党组成员，交投集团副总经理、董事。2011 年任公司董事、总经理、党委副书记。2013 年 5 月至今任公司董事长、党委书记。

张俊涛先生，1963 年生，研究生学历，经济师；曾任成都冶金实验厂车间技术员、工段长、团支书、厂团委委员、企业管理处、计划处干事，成都市委工交工委干部处干事、主任干事，成都市经委办公室副主任，成都市国资委办公室主任，成都市兴东投资有限公司副总经理。2013 年 1 月至今任公司党委副书记、董事、总经理。

钟莉女士，1971 年生，本科学历，高级会计师；曾任成都市污水处理厂财务科会计、副科长、科长，成都市兴东投资有限公司财务部经理、总经理助理，公司审计部主任、财务部

主任、总经理助理、纪委委员。2017年12月至今任公司总会计师。

根据公司章程，公司董事会由9人组成，设董事长1人，非职工董事7人，职工董事1人。截至2020年3月底，公司董事会成员实际到位6人。公司监事会由5人组成，设监事会主席1人，非职工代表监事2人，职工代表监事2人。截至2020年3月底，公司监事会成员实际到位2人。

截至2020年3月底，公司在职工共22389人，其中初级职称员工2249人，占10.05%；中级职称员工3150人，占14.07%；高级职称员工1457人，占6.51%。从学历结构来看，博士研究生学历28人，占0.13%；硕士研究生学历730人，占3.26%；本科学历7673人，占34.27%；大专学历7540人，占33.68%；高中及以下学历6417人，占28.66%。从年龄结构来看，30岁及以下员工6014人，占26.86%；31~50岁员工13534人，占60.45%；50岁以上员工2839人，占12.68%。

4. 外部支持

成都市财政实力很强，2019年一般公共预算收入持续增长，收入质量尚可。公司作为成都市东部、南部新区起步区及成都市东进区域片区开发建设的重要主体，在资金拨付等方面获得成都市政府的大力支持，综合实力不断提升。

股东实力

成都市财政实力直接影响政府部门对公司承担项目工程款的支付情况以及政府部门对公司的支持情况。2019年，成都市财政实力持续增长，全市完成一般公共预算收入1483.0亿元，较上年增长7.9%。成都市财政收入质量尚可，全市口径税收收入占一般公共预算收入的73.55%。同期，成都市全市一般公共预算支出2006.8亿元，财政自给率为73.90%，自给程度尚可。

资金支持

2019年，公司收到政府返还片区整理成本金额7.37亿元，该项资金为公司承担东部、南部新区片区改造的成本返还。

2019年，公司收到成都市市级财政国库支付中心拨付的资本金等合计21.50亿元，计入“资本公积”。

2019年，公司收到政府补助资金5351.08万元，计入“其他收益”和“营业外收入”。

5. 企业信用记录

跟踪期内，公司无新增关注或不良类信贷记录，过往债务履约情况良好；未发现公司有其他不良信用记录。

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：915101006863154368），截至2020年5月14日，公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

截至2020年6月15日，未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

跟踪期内，公司在法人治理结构、管理制度等方面未发生重大变化。整体看，公司法人治理结构较为完善，内部管理结构较为清晰，管理制度建设整体健全，实际执行情况良好。

七、经营分析

1. 经营概况

跟踪期内，受合并中化岩土和红日药业的影响，公司建筑施工收入快速增长，仍为公司主营业务收入的最主要来源，同时新增的医药制造及销售等板块毛利率较高，带动公司综合毛利率有所上升。

随着合并范围的扩大，公司业务板块呈多元化发展，目前公司定位为集土地整理开发、重大项目建设、房地产开发、国有资产经营与管理、建筑施工、医药健康等功能于一体的综

合性城市建设运营主体。

2019年,公司合并范围新增中化岩土和红日药业两家上市公司,建筑施工板块进一步拓展,并新增医药制造及销售板块,主营业务收入较上年增长45.08%,为630.22亿元。其中,建筑施工板块是公司收入的主要来源,主要由子公司成都建工和中化岩土负责经营,2019年在主营业务收入中占比82.35%。房地产开发销售收入为35.54亿元,较上年保持稳定。2019年,公司新增医药制造及销售和设备租赁及销售板块,均来自红日药业,对公司主营业务收入形成有益补充。房产租赁收入为5.14亿元,较上年增长17.08%,主要来自对外出租自持物业获得的收入。公司主营业务中其他板块收入

主要来自本部承担的市政代建项目管理费、小城镇建设投资项目资本金利息等,在主营业务收入中占比小。

毛利率方面,2019年,公司主营业务毛利率为12.87%,受新增医药制造及销售板块毛利率较高,以及房产销售及租赁板块毛利率上升的综合影响,主营业务毛利率较上年有所提升。

2020年1-3月,公司实现主营业务收入101.36亿元,相当于2019年全年的16.08%,各板块收入结构保持相对稳定。同期,公司主营业务毛利率为15.45%,较2019年上升2.58个百分点。

表3 公司主营业务收入构成及毛利率情况(单位:亿元、%)

项目	2018年			2019年			2020年1-3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
建筑施工	369.24	85.00	5.71	518.98	82.35	5.99	81.92	80.83	7.64
房地产开发销售	35.24	8.11	36.66	35.54	5.64	41.73	3.29	3.24	51.86
房产租赁	4.39	1.01	54.82	5.14	0.82	77.83	0.86	0.85	80.02
医药制造及销售	--	--	--	39.43	6.26	61.24	11.24	11.09	60.19
设备租赁及销售	--	--	--	2.29	0.36	38.08	0.12	0.11	16.55
建材物流	19.98	4.60	13.77	22.47	3.57	7.81	3.41	3.37	6.87
酒店旅游	1.72	0.40	89.35	1.76	0.28	86.69	0.19	0.19	86.52
其他	3.82	0.88	73.82	4.60	0.73	62.66	0.33	0.32	-53.64
合计	434.40	100.00	10.02	630.22	100.00	12.87	101.36	100.00	15.45

资料来源:公司提供

2. 业务分析

(1) 基础设施建设

公司城市基础设施建设业务主要包括片区改造类项目和重大市政建设项目。跟踪期内,公司承担的东部、南部新区两个片区改造项目进展顺利,其中南部片区项目已进入尾声,东部片区因投资规模大、回款期限长等因素目前成本返还进度有所滞后。代建市政项目在建及拟建规模较小,持续性有待关注。原拨改租项目待核销规模较小,未来现金回流较有保障。

片区改造类项目

公司片区改造类项目采用政府主导、公司运作的开发模式,由财政拨付项目资本金及公司自筹资金解决起步资金,后续开发资金主要通过财政拨付的土地开发整理成本和加成收益来进行平衡。公司根据成都市委、市政府城市向东、向南发展战略,承担了成都市东部新区和南部新区起步区等重大片区的改造与建设。项目建设内容主要为拆迁安置工程、土地一级开发整理和基础设施建设、配套公共设施建设等。此外,公司配套建设了附属商业和停车场等经营性项目,并通过自持商业对外出租获得较为稳定的租赁收入。

账务处理方面，公司将片区开发成本计入“在建工程”，政府资金返还计入“专项应付款”，并根据项目结算进度按照“在建工程”与“专项应付款”金额孰低原则进行成本预核销。最终待整体片区项目建设完成并竣工决算后，核销剩余的“专项应付款”经财政审批核准后转入“资本公积”科目。公司片区改造类项目建设过程中不确认营业收入。截至2019年底，公司“在建工程”中东部片区基础设施项目账面价值80.75亿元（不包括新客站项目），南部片区基础设施项目账面价值30.66亿元，新客站基础设施项目账面价值141.88亿元。

成都市东部新区起步区项目总投资额485亿元，规划面积约41平方公里，公司主要负责31.80平方公里的项目区域，该区域的重大建设项目包括锦和康城周边丹桂街等路道排及附属工程和沙河堡成都新客站片区基础设施项目（二期）道排、电力隧道及附属工程等。东部新区起步区项目建设期为22年（2003—2025年）。目前，三圣洪河片区、沙河堡新客站片区已完成部分土地拆迁整理和基础设施建设，十陵、大面片区项目拆迁建设正在实施过程中。截至2020年3月底，东部新区起步区项目已完成投资431.65亿元，已回款169.82亿元。东部片区项目投入量大，实际起步时间较晚且回款期限较长，故成本返还进度有所滞

后，预计后期每年回款量将逐步增加。

成都市南部新区起步区主体工程初始预计总投资额135亿元，规划面积16.30平方公里，项目主体建设期15年（2003—2018年）。截至2020年3月底，南部新区起步区项目已投资180.21亿元，已回款190.84亿元，土地拆迁整理、基础设施建设已基本完成，仅剩余部分配套公建设施（不再调整投资批复文件，投资额有超概）。

商业配套方面，公司在对东部新区和南部新区进行片区开发的同时，通过对配套商业资产进行经营获取一定资金来源。目前，公司在东部新区自持的经营性资产包括停车场（可租赁面积26.48万平方米）、附属商业（可租赁面积5.70万平方米），在南部新区自持的经营性资产包括附属商业（可租赁面积28.80万平方米）、大型单体商业地产（总面积41.74万平方米），近年来累计实现经营收入超40亿元。此外，公司通过下属房地产公司在东部新区和南部新区开发商品房、保障房等项目20余个，目前部分项目已实现销售。

2019年，公司收到政府返还片区整理成本金额7.37亿元，较往年资金拨付进度略有滞后，预计将于2020年年中拨付超过15亿元成本返还资金。公司收到的片区开发成本返还资金均体现在“收到其他与经营活动有关的现金”。

表4 截至2020年3月底公司主要在建的片区开发项目情况（单位：平方千米、亿元、年）

项目名称	建设面积	计划总投资	已投资金额	已回款金额	建设期间	回款期间	未来回款计划		
							2020年 4—12月	2021年	2022年
东部新区	31.80	485.00	431.65	169.82	2003—2025	2003—2030	24.52	26.97	29.67
南部新区	16.30	135.00	180.21	190.84	2003—2018	2004—2025	0.39	0.39	0.39
合计	48.10	620.00	611.86	360.66	--	--	24.91	27.36	30.06

资料来源：公司提供

重大市政代建项目

公司对于重大市政项目，主要采用代建模式，项目建设资金全部由政府出资。根据签订的代建协议，委托方按照项目进度安排建设资

金（纳入财政预算），公司仅负责建设，并收取一定比例代建项目管理费，公司一般不先行垫资，待政府将建设资金拨付后，公司再拨付给施工方。会计处理上，公司在项目建设期间

将建设资金支出计入“在建工程”，收到的政府项目拨款及专项补助计入“专项应付款”，工程完工后进行决算，整体移交时对“在建工程”和“专项应付款”进行核销，并将代建管理费部分确认收入。

截至2020年3月底，公司主要代建的重大

市政项目总投资额84.61亿元，其中大部分已完工，部分完工项目已决算核销并确认代建管理费收入。公司每年确认的代建管理费收入很少，在其他业务板块体现。公司目前暂无拟建的重大市政代建项目。

表5 截至2020年3月底公司主要代建的重大市政项目情况

序号	项目名称	委托方	总投资额 (亿元)	项目预期收益 (万元)	已确认的收入 金额(万元)	项目状态
1	新档案馆	成都市档案局	3.92	约370	--	已完工
2	成大新校区二期二阶段	成都大学	1.88	约100	--	已完工
3	成大新校区二期三阶段A区	成都大学	2.23	约117	--	已完工
4	银木佳苑	成都市住房保障中心、成都成房置业有限公司	9.35	675.40	607.86	已完工
5	海棠佳苑	成都市住房保障中心、成都成房置业有限公司	8.72	675.50	585.90	已完工
6	锦和康城	成都成房置业有限公司	20.28	1155.69	1014.06	已完工
7	锦欣苑	成都市住房保障中心	4.5	469.73	469.73	已完工
8	成大新校区二期三阶段B区	成都大学	4.79	约307	--	已完工
9	锦丰新城	成都市住房保障中心	24.31	1495.00	1495.00	已完工
10	战训合一基地二期	成都市公安局	2.36	未审计结算	189.00	在建
11	成都市市委党校第三学员宿舍楼(含市委团校教学楼)	成都市市委党校	2.27	未审计结算	169.00	在建
合计			84.61	--	4530.55	--

注：项目预期收益即按竣工工程审计结算价计提的代建管理费收入，每个项目按照代建合同计提比例不同

资料来源：公司提供

原拨改租项目

成都拨改租模式是指政府依法租用企业作为项目业主投资建设或购买的已建成、在建或拟建的非经营性城市基础设施项目，主要包括市政道路、桥梁、隧道、地下综合管廊、生态基础设施、公共交通设施等项目。政府租用企业投资城市基础设施项目可采取“建设(购买)一租用一移交”的模式实施。

2017年8月，政府暂停拨改租模式，通过政府分年度纳入财政预算方式拨付资金。公司在拨改租模式暂停前承建了部分拨改租项目，建设成本计入“在建工程”科目归集和核算，收到政府拨付的专项资金或资产后入账“专项应付款”，待项目竣工决算后，按照决算金额

同时对“在建工程”和“专项应付款”进行核销。截至2020年3月底，公司原拨改租项目中，西二环改造工程项目和日月大道改造工程已完工，公司累计收到政府拨付资金65.17亿元；元华路神仙树节点项目和成渝高速入城段改造工程尚处于在建阶段，合同金额合计57.37亿元，已投资额33.27亿元，累计收到政府拨付资金9.02亿元。上述项目合同签订时间均为2017年之前，拨改租模式暂停后，公司不再新增拨改租项目融资，前期垫付资金和后续项目建设资金均通过纳入财政预算方式分期拨付，保障项目建设合规性，公司垫资规模较小。

表6 截至2020年3月底公司原拨改租项目情况(单位:万元)

项目名称	合同签订时间	合同金额	已投资额	累计拨付资金	项目状态
西二环改造工程项目	2015年12月	1017000.00	762056.00	545000.00	已完工
日月大道改造工程	2016年12月	356999.00	356999.74	106687.00	已完工
成渝高速入城段改造工程	2016年10月	339617.65	194117.05	52152.00	在建
元华路神仙树节点项目	2016年3月	234057.55	138553.39	38020.00	在建
合计	--	1947674.20	1451726.18	741859.00	--

资料来源:公司提供

(2) 建筑施工

跟踪期内,成都建工建筑施工收入规模快速增长,仍为公司目前营业收入的主要来源。成都建工新签合同额持续增长,目前在手合同额规模较大,项目储备充足。

公司建筑施工板块主要由子公司成都建

工负责,建筑施工业务以工程总承包模式为主,通过招投标模式承接。业务类型包括房建施工、市政路桥、设备安装、装饰装修,其中以房建施工和市政路桥为主。跟踪期内,各建筑施工板块毛利率均有所下降,主要系上游原材料成本上升所致。

表7 成都建工建筑施工业务收入及毛利率情况(单位:亿元、%)

业务分类	2018年			2019年			2020年1-3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房建施工	311.79	80.76	5.86	394.81	77.40	5.16	66.61	79.30	6.30
市政路桥	62.80	16.27	5.67	95.70	18.76	5.34	15.31	18.23	5.59
设备安装	2.81	0.73	4.31	5.21	1.02	6.23	0.37	0.44	8.65
装饰装修	8.69	2.25	5.93	14.37	2.82	6.60	1.71	2.04	7.28
合计	386.09	100.00	5.82	510.10	100.00	5.25	84.00	100.00	6.20

注:成都建工建筑施工收入合计与表4建筑施工收入不一致口径等所致

资料来源:公司提供

成都建工房建施工业务主要为住宅、办公、商业项目等的施工,业主主要是当地的房地产开发公司。成都建工没有制定战略客户名单,主要根据自身情况、大环境招投标信息进行投标获取项目。2019年,房建施工收入为394.81亿元,较上年增长26.63%,是建筑施工业务收入的主要来源,占比为77.40%。同期,成都建工市政路桥业务收入增长较快,在建筑施工业务收入中占比18.76%。

项目承接

跟踪期内,成都建工新签和完工合同数量及金额同比均有所增长,业务量持续扩大。2019年,成都建工全年完工合同金额和期末在手未完工合同金额较上年分别增长27.94%和46.40%。截至2020年3月底,成都建工在手未完工合同金额1780.34亿元,项目储备充足,未

来项目投入规模较大。

表8 成都建工建筑施工业务合同签订情况

(单位:个、亿元)

类别	2018年	2019年	2020年1-3月
新签合同个数	797	881	168
新签合同金额	822.05	1056.06	198.75
其中:1亿元以上合同数量	207	238	50
1亿元以上合同金额	729.63	947.94	172.14
全年完成合同金额	417.16	533.71	66.61
期末在手未完工合同金额	1125.85	1648.20	1780.34

资料来源:公司提供

从新签合同类型来看,跟踪期内,成都建工新签合同仍以房建施工为主,占比小幅下降;市政路桥工程新签合同金额大幅增长,占比上升至27.75%;设备安装和装饰装修板块合同体量较小,合计占比稳定在3%~5%;其他板

块主要涉及勘察设计等，2020年一季度新签合同金额大幅增长，主要系当期新签订一笔19亿

元的轨交合同（成都地铁19号线），暂时划归其他板块核算所致。

表9 成都建工建筑施工业务新签合同额按业务类型细分情况（单位：亿元、%）

项目	2018年		2019年		2020年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房建施工	591.99	72.01	723.97	68.55	137.49	69.18
市政路桥	191.47	23.30	293.1	27.75	36.14	18.18
设备安装	4.53	0.55	9.56	0.91	0.93	0.47
装饰装修	21.33	2.59	22.69	2.15	1.52	0.76
其他	12.73	1.55	6.74	0.64	22.67	11.41
合计	822.05	100.00	1056.06	100.00	198.75	100.00

资料来源：公司提供

从新签合同地区分布来看，作为成都市重要的建筑安装施工企业，成都建工业务分布以成都市为中心，跟踪期内成都市新签合同金额占比增长至74.22%，并呈持续上升趋势。同时，成都建工的建筑施工业务辐射四川省全域，跟踪期内除成都市以外的省内地区新签合同金额保持增长，但占比有所下降。省外业务主要

扩展至贵州、云南、重庆、湖北、河南、天津等地区，省外地区业务规模相对较小，分布较为分散。随着成都市“南拓东进”发展战略的推进，成都建工建筑施工业务区域分布预计将维持以成都市为中心、辐射省内外周边地区的整体格局。

表10 成都建工建筑施工业务新签合同额按地区分布细分情况（单位：亿元、%）

项目	2018年		2019年		2020年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
成都市	598.98	70.93	783.79	74.22	153.44	77.20
省内（除成都市）	161.14	21.15	185.07	17.52	28.82	14.50
省外	61.93	7.92	87.20	8.26	16.49	8.30
合计	822.05	100.00	1056.06	100.00	198.75	100.00

资料来源：公司提供

经营模式和结算模式

成都建工建筑施工业务以单一型工程总承包模式为主，即成都建工参与项目的招投标，中标后与项目业主签订工程施工合同进行工程建设，建设过程中采用以项目经理负责为前提，实行从工程项目开工到竣工验收交付施工的一次性全过程的施工承包经营管理。

工程结算及回款方面，项目业主一般会提前支付5%~10%的预付工程款；在施工过程中，工程款按月进行结算，业主方进度款的支付比例一般为70%~80%（含预付款，预付款按完工比例进行折算）；工程完工后，成都建工一

般可收到工程款的85%；工程结算完成后，可收到工程款的95%~98%；剩余2%~5%作为工程保证金，回收期一般在2年左右。

账务处理方面，成都建工按照建造合同完工百分比法确认收入，业务成本按照审定工程量实际发生的成本费用确认。施工项目支出及确认收入未结算部分计入“存货-工程施工（已完工未结算款）”，确认收入已结算未回款部分计入“应收账款”。

除传统总承包模式外，成都建工还参与了部分BT、PPP模式的项目，目前BT项目已全部完工，截至2020年3月底，BT项目剩余回

款金额为 4.00 亿元。

成都建工目前参与 PPP 项目主要是通过
与资金方组成联合体进行投标，中标后与政府
方合资成立项目公司，成都建工在大部分项目
公司中占小比例股份（一般不超过 20%），主
要负责项目的施工建设，资金方主要负责项目
资本金缺口及后期项目资金的融资。成都建工
目前参与的 PPP 项目主要涉及道路、桥梁、学

校等市政基础设施建设领域，均列入国家、省
级 PPP 项目库。截至 2020 年 3 月底，成都建
工签订合同且已成立项目公司的 PPP 项目合
同金额合计 69.10 亿元，累计已确认施工收入
21.74 亿元，累计已回款 17.47 亿元。部分项目
由于处于洽谈融资阶段而暂停施工，处于待建
状态，联合资信将对 PPP 项目施工进度及公司
投资回收情况保持关注。

表 11 截至 2020 年 3 月底成都建工主要已签订 PPP 合同项目情况（单位：万元、%）

项目名称	项目业主	建设期 +合作 运营期	合同金额	对项目 公司参 股比例	项目公司 注册资本	已确认收入	已回款	工程 状态
秦巴物流园“一纵三横” 道路及河龙水库片区 基础设施项目	达州市国有资产经 营管理公司	3+7	150000.00	4.98	6000.00	85572.00	67546.90	在建
四川健康职业学院一期建 设项目	内江市卫生和计划 生育委员会	2+10	51000.00	15.56	4500.00	47673.22	44748.70	在建
S409巴中-坦溪公路渐岸至 兰草段建设项目	平昌县交通运输局	2+10	120026.00	56.00	3000.00	46046.36	19845.15	在建
G542线坦溪镇至金宝大道 建设工程（一期）项目		2+10						
东互通至通河桥连接线建 设项目		3+9						
紫云工业园二期PPP项目	四川苍溪经济开发 区管理委员会	2+10	23800.00	2.00	6000.00	7008.25	4220.00	在建
合江县甘自路交通基础设 施建设PPP项目	合江县交通运输局	3+8	68700.00	20.00	3000.00	0.00	0.00	待建
宜宾县工业园区市政道路 基础设施一期工程PPP 项目	宜宾县工业园区管 理委员会	3+10	121963.00	5.00	11000.00	14062.00	6760.00	待建
四川省通江中学高明校区 建设PPP项目	四川省通江中学	2+10	71800.00	90.00	1000.00	5096.00	13550.00	在建
武侯区“宜居水岸”二期PPP 项目	成都市武侯区统筹 城乡工作局	2+13	83727.88	4.50	5000	11968.00	18000.00	在建
合计		--	691016.88	--	--	217425.83	174670.75	--

注：表中不包含部分已中标，但因资金未落实或审批手续不全尚未成立项目公司的 PPP 项目

资料来源：公司提供

物资采购

成都建工目前主要采购建筑钢材、水泥、
商品混凝土、预拌砂浆、石材、电线电缆和少
量 PVC 管材等，根据每种材料的市场特性划
分为建筑钢材和综合材料（含水泥、商品混凝
土、预拌砂浆、石材等）两大类。公司物资采
购主要来自下属建材销售子公司等。

目前，建筑钢材的主要采购渠道为省内现
有大型钢厂和少量陕钢产品，厂家直供比例占
公司年建筑钢材采购量的近 80%，剩余 20%左
右来自市场调剂采购；综合材料全部来自省内
知名生产厂家。同时，子公司成都建工工业化

建筑有限公司拥有生产基地，可自行生产混凝
土构件供给成都建工使用。

中化岩土并入拓展了公司建筑施工板
块的业务领域。跟踪期内，中化岩土经营规模
不断扩大，新签及在手合同量较为充足，作为
A 股上市公司一定程度拓展了公司的融资渠
道。

2019 年，公司通过股权收购将上市公司中
化岩土纳入合并范围，建筑施工板块进一步扩
大。中化岩土是国内领先的岩土工程和地下空
间综合服务提供商，近年来经营规模不断扩
大。中化岩土以工程服务为主业，业务类型涉

及地基处理、机场工程和市政工程，2019 年实现营业收入 41.00 亿元，较上年增长 15.05%，其中市政工程业务收入增速较高。

从收入构成来看，2019 年，随着市政业务规模的快速增长，地基处理收入在营业收入中的占比降至 54.93%，但仍是中化岩土主营业务收入及利润的主要来源。2019 年，地基处理收入 22.52 亿元，较上年增长 11.70%。机场工程收入较上年下降 49.35%，主要系原有机场工程项目施工接近尾声，无新增金额较大的机场施工项目所致。市政工程收入 12.98 亿元，较上年增长 63.42%，主要系西南区域市政项目确认收入较多所致。设备租赁及销售收入 2.51 亿元，较上年增长 18.88%，主要系设备租赁业务规模增长所致。2020 年 1—3 月，中化岩土实现营业收入 6.26 亿元，较上年同期下降 18.60%，主要系受疫情影响，复工时间延期所致。

表 12 2018—2019 年中化岩土营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务类型	2018 年			2019 年		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
地基处理	20.16	56.58	21.76	22.52	54.93	21.92
机场工程	3.28	9.20	17.44	1.66	4.05	14.07
市政工程	7.95	22.30	21.59	12.98	31.67	17.61
设备租赁及销售	2.11	5.91	35.47	2.51	6.11	35.46
其他	2.14	6.01	29.90	1.33	3.24	14.23
合计	35.64	100.00	22.63	41.00	100.00	20.81

资料来源：联合资信根据公开资料整理

项目承接

中化岩土项目承揽主要通过公开招标

表 14 2019 年中化岩土前十大新签合同情况（单位：万元）

序号	项目名称	甲方单位	合同金额
1	东西城市轴线（成渝高速公路收费站—龙泉驿区界）工程勘察—设计—施工总承包一标段	成都兴城投资集团有限公司	260000.00
2	广州棠溪站交通枢纽	中铁建工集团有限公司	13724.54
3	广州江湾新城西区	广信江湾新城	13118.98
4	渭南高新区东区绿化公园和绿化广场项目（工程总承包标段）	渭南高新区东区城市建设投资有限公司	10372.67
5	奉贤南桥新城 10 单元 07B-02 地块桩基与围护工程（一标段）	上海湖垚房地产有限公司	7536.92

的方式。从承揽项目的规模来看，2019 年中化岩土合计新签合同 456 个，新签合同总造价为 54.96 亿元，较上年增长 21.94%，主要系西南地区新签项目较多所致，当期新签合同中无 PPP 项目。截至 2019 年底，中化岩土在手合同 630 个，合同总造价 149.68 亿元（未完工部分造价 71.51 亿元），累计确认收入 70.57 亿元。2019 年，中化岩土完工并验收项目 314 个，项目总金额 35.01 亿元，较上年分别降低 45.30% 和增长 13.60%。2019 年完工验收项目确认收入 29.76 亿元，回款 23.58 亿元，回款比例 79.23%，较上年增加 9.44 个百分点，回款情况一般。

表 13 2018—2019 年中化岩土项目承揽情况

（单位：个、万元）

项目	新签合同		在手合同
	2018 年	2019 年	截至 2019 年末
合同数量	625	456	630
合同造价	450678.02	549564.10	715131.17

注：表中在手合同造价 71.51 亿元为在手合同未完工部分造价
资料来源：公司提供

从新签合同的客户类型看，2019 年业主方为央企、国企的新签合同数量 192 个，合同造价 43.84 亿元，合同造价较上年增长 38.93%。央企、国企的新签合同造价总额占当年新签合同造价合计的比例为 79.76%，中化岩土客户的背景较为优质，回款相对有一定保障。从项目区域看，西南地区、华东地区、中南地区、西北地区和华北地区分别占 48.89%、24.69%、17.18%、4.79% 和 3.98%，西南地区新签合同占比较上年提高 33.03 个百分点。

6	延安新区场平区植被恢复（二期）H区项目工程总承包	延安新区管理委员会	7297.23
7	上海机械成套 8680 盾构销售（上海台州项目）	上海市机械设备成套（集团）有限公司	7073.00
8	邯郸机场改扩建工程飞行区工程 01 标段施工	邯郸机场管理有限公司	6028.17
9	中国东方航空江苏有限公司南京维修机库项目维修机坪及联络滑行道工程场道施工	中国东方航空江苏有限公司	5852.65
10	合肥 5-5 标北一环站	中煤第三建设（集团）有限责任公司	5408.53
合计			336412.69

资料来源：公司提供

截至 2019 年底，中化岩土重大在建项目包括香港机场第三跑道填海工程项目（以下简称“香港机场项目”）和东西城市轴线成渝高速路辅道（东二环-龙泉驿区界）工程勘察-设计-施工总承包一标段项目（以下简称“东西城市轴线项目”）。其中，香港机场项目施工

进展低于预期，主要系总包施工进度较慢所致；东西城市轴线项目由中化岩土子公司北京场道市政工程集团有限公司与成都市勘察测绘研究院、成都市市政工程设计研究院组成的联合体中标，项目业主单位为兴城集团。

表 15 截至 2019 年底中化岩土重大在建工程情况（单位：亿元）

项目名称	业主单位	合同金额	开工时间	合同工期	完工百分比	累计确认收入	2019 年确认收入	已结算金额	累计回款
香港机场第三跑道填海工程项目 3206 合同段的地基处理工程分包合同	香港恒通有限公司	25.54	2017.10.07	预计工期 36 个月	27.40%	7.01	4.48	4.72	4.72
东西城市轴线成渝高速路辅道（东二环-龙泉驿区界）工程勘察-设计-施工总承包一标段	成都兴城投资集团有限公司	26.00	2019.07.01	600 天	27.34%	6.52	6.52	6.52	4.12
合计	--	51.54	--	--	--	13.53	11.00	11.24	8.84

资料来源：公司提供

采购及成本

中化岩土施工成本主要由材料、机械费、分包、人工及其他构成。2019 年，中化岩土总营业成本为 32.47 亿元，较上年增长 17.75%，与营业收入增幅基本一致。从成本结构看，材料成本快速增长，较上年增长 31.34%，占营业成本比例上升至 35.51%。

中化岩土采购主要包括设备采购、材料采购和服务采购。2019 年，由于业务规模扩大，各项主要采购成本均有一定增长，前五大供应商采购金额占比为 20.48%，集中度较低。

（3）建材销售

跟踪期内，公司建材销售业务运营稳定，贸易范围仍主要集中在四川省内及周边地区，其中集团内部销售规模较大。

公司建材销售业务主要由子公司成都建工下属成都建工物资有限责任公司、成都建工赛利混凝土有限公司、成都建工预筑科技有限公司、成都建工建材有限公司、成都建工工业化建筑有限公司等负责经营，销售品类主要为建筑钢材、混凝土、电子产品、工业原料（包含铜、金属矿、氧化铝等）以及混凝土构件等。

表 16 2018—2019 年中化岩土施工成本构成情况
（单位：亿元、%）

项目	2018 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比
材料	8.78	31.84	11.53	35.51
人工	1.89	6.87	2.09	6.44
机械费	5.90	21.41	6.42	19.76
分包	9.87	35.81	10.98	33.83
其他	1.12	4.07	1.45	4.46
合计	27.57	100.00	32.47	100.00

资料来源：公司提供

表17 公司建材销售明细 (单位: 万元)

销售品类	2018年	2019年	2020年 1-3月
钢材	86233.01	52774.95	18379.57
混凝土	78278.62	66663.94	10438.27
电子产品、工业原料	24645.20	86247.64	3793.21
混凝土构件及其他	11131.95	19039.52	1528.60
合计	200288.78	224726.05	34139.65

注: 表中销售收入已将集团内销售收入抵消

资料来源: 公司提供

来自于集团内部, 钢材、混凝土等建材集团内外销售额约各占一半。将集团内销售部分抵消后, 2019年及2020年1-3月, 公司分别实现建材销售收入22.47亿元和3.41亿元, 毛利率分别为7.81%和6.87%。从销售品类来看, 钢材和混凝土等传统建筑材料是公司主要销售品类, 跟踪期内公司加大了工业原料和混凝土构件的销售规模, 两类产品的销售收入及占比均有所增长。公司建材销售主要集中在四川省内地区, 上游供应商和下游客户集中度较高。

公司建筑施工业务所需原材料采购主要

表18 2019年公司主要建材销售品类前五大供应商及客户情况 (单位: 万元、%)

钢材					
供应商名称	采购金额	占比	客户名称	销售金额	占比
四川大正德茂建设有限公司	99936.09	26.58	重庆北新天晟贸易有限公司四川分公司	20557.75	38.95
成都冶金实验厂有限公司	51766.42	13.77	金匠建设集团有限公司	11150.47	21.13
四川德胜集团钒钛有限公司	33490.67	8.91	青岛冀峰惠祥国际物流有限公司	10303.20	19.52
成都积微物联集团股份有限公司	32297.36	8.59	郑州煤矿机械集团物资供销有限公司	3025.49	5.73
陕钢集团韩城钢铁有限责任公司	26637.42	7.09	四川鑫能裕丰电子商务有限公司	2729.43	5.17
合计	244127.95	64.94	合计	47766.34	90.51
混凝土(水泥)					
供应商名称	采购金额	占比	客户名称	销售金额	占比
四川亚东水泥有限公司	10990.77	18.36	中建五局第三建设有限公司	7430.94	11.15
四川峨胜水泥集团股份有限公司	10156.39	16.97	中国建筑第八工程局有限公司	5332.75	8.00
峨眉山赛建商贸有限公司	8324.54	13.91	中建新疆建工(集团)有限公司	3077.36	4.62
峨眉山市峨胜商贸有限公司	4397.14	7.34	中兴建设有限公司四川分公司	2978.02	4.47
峨眉山岳胜商贸有限公司	2409.26	4.02	深圳中铁二局工程有限公司	2586.62	3.88
合计	36278.10	60.60	合计	21405.69	32.11
电子产品、工业原料					
供应商名称	采购金额	占比	客户名称	销售金额	占比
河南神马氯碱发展有限责任公司	15100.00	17.68	永城煤电集团聚龙物流有限公司	18619.41	21.59
山东安元实业有限责任公司	13221.89	15.48	山东淄矿煤炭运销有限公司	13414.38	15.55
成都蓉欧联合供应链管理有限公司	10859.60	12.72	山东淄矿煤炭运销有限公司	11735.73	13.61
淮北矿业集团上海润捷航运有限公司	8230.28	9.64	汉源四环锌铬科技有限公司	9795.86	11.36
河南能源化工集团国龙物流有限公司	6605.23	7.74	郑州煤矿机械集团物资供销有限公司	5308.22	6.15
合计	54017.00	63.26	合计	58873.60	68.26

资料来源: 公司提供

公司建材销售主要采取直购直供模式, 且贸易范围主要集中在四川省内及周边地区, 有效降低了采购及运输成本, 提升了区域内的竞争优势。一般情况下, 上游供应商会给予公司

一定的垫资额度, 超过信用额度后公司使用三个月期银行承兑汇票支付货款, 银行承兑汇票的支付金额占比达80%以上, 同时销售部门按照签订的销售合同按时收取下游客户货款, 货

款大多为银行转账，一定程度提升了公司资金流转效率。

(4) 房地产开发

跟踪期内，公司房地产在建项目规模仍保持在较高水平，未来收入及现金回流有较大保障。但房地产开发业务竣工面积持续下降，项目开发进度有待关注。此外，受房地产政策及行业波动影响，未来该业务毛利情况具有一定不确定性。

公司房地产开发业务的主要经营主体是子公司成都兴城人居地产投资集团有限公司（以下简称“人居地产”），人居地产具有国家一级房地产开发资质。公司房地产板块分为商品房和保障性住房项目。2019年，商品房销售收入为35.54亿元，保障性住房未确认收入。

土地储备方面，截至2020年3月底，公司商品房储备土地20宗，占地面积为108.05万平方米，公司土地储备充足。

公司承担成都市保障性住房建设任务，主要采用自行开发出售及代建两种模式（代建与重大市政项目建设业务模式一致）。自行开发出售类保障性住房主要为限价商品房，采用协议出让方式取得土地，项目完成后按照成都市有关限价房销售政策对满足购房条件的人群限价销售。限价商品房售价一般为同区域商品房销售均价下浮10%~20%左右，土地取得也具备一定成本优势，且依据政府名单进行销

售，销售压力较小，回款较快。

项目开发方面，跟踪期内，公司项目新开工面积和竣工面积均有所下降，在建面积增长较快，项目开发进度有待关注。截至2020年3月末，公司在建面积达到517.88万平方米。

表19 公司房地产项目开发及销售情况

(单位：万平方米、亿元)

指标	2018年	2019年	2020年 1-3月
新开工面积	200.71	165.64	81.33
在建面积	300.29	436.55	517.88
竣工面积	47.15	29.37	--
签约销售面积	33.56	26.84	6.50
签约销售金额	37.94	61.26	13.42

资料来源：公司提供

销售方面，跟踪期内，公司签约销售面积同比下降20.02%，但签约销售金额大幅增长，主要系2019年公司签约销售的房地产均价较高所致。2019年及2020年1-3月，公司分别确认房地产销售收入35.54亿元和3.29亿元，结转的项目以商品房为主，毛利率呈上升趋势，分别为41.73%和51.86%。截至2020年3月底，公司主要在售房地产项目有12个，其中6个开发在售、6个竣工在售，剩余待出售面积合计115.67万平方米，未来业务持续性强。

表20 截至2020年3月底公司主要在售房地产项目情况(单位：亿元、万平方米)

项目状态	项目名称	总投资额	已投资额	已销售金额	可销售面积	已销售面积	剩余可销售面积
开发在售项目	东湖长岛	36.65	32.47	66.75	40.59	27.58	13.01
	花照云庭	18.11	10.42	18.20	19.70	13.55	6.15
	柏云庭	38.00	16.71	1.06	27.86	0.99	26.87
	悦云庭	19.63	11.69	--	14.72	--	14.72
	璟云庭	10.53	7.09	0.13	7.66	0.09	7.57
	紫云府一期	11.28	4.35	4.04	14.47	5.17	9.30
	小计	134.20	82.73	90.18	125.00	47.38	77.62
已竣工在售项目	盛和林语	25.92	25.92	39.71	41.13	31.64	9.49
	创意山	9.18	1.27	4.33	10.75	5.73	5.02
	紫云庭	7.60	7.60	9.17	12.6	9.86	2.74
	东御佑家	10.43	10.43	15.25	26.95	21.08	5.87

	天府汇城	10.19	10.19	9.87	20.4	10.6	9.8
	东城花汇一期	6.85	6.85	13.52	17.24	12.11	5.13
	小计	70.17	62.26	91.85	129.07	91.02	38.05
	合计	204.37	144.99	182.03	254.07	138.40	115.67

资料来源：公司提供

截至 2020 年 3 月底，公司在建房地产项目总投资规模 505.58 亿元，尚需投资 256.23 亿元，公司无拟建房地产项目。整体看，公司在售及在建项目规模仍保持在较高水平，未来

收入及现金回流有较大保障。但受房地产政策及行业波动影响，未来该业务毛利情况具有一定不确定性。

表 21 截至 2020 年 3 月底公司在建房地产项目情况（单位：万平方米、亿元、年）

项目名称	项目类别	用地面积	建筑面积	总投资	已投资额	预计完工	已预售面积	已预售金额
东湖长岛	商品房	6.22	45.94	36.65	32.47	2020	27.58	66.75
花照云庭	商品房	4.46	24.27	18.11	10.42	2020	13.55	18.20
锦城峰荟	人才公寓	8.54	32.00	40.14	28.82	2021	--	--
柏云庭	商品房	8.19	30.50	38.00	16.71	2021	0.99	1.06
金堂（120.24 亩）	商品房	8.02	24.40	21.53	6.44	2021	--	--
柏荟城荟瑞阁（77.18 亩）	人才公寓	5.16	15.78	23.32	8.61	2021	--	--
柏荟城荟澜阁（77.42 亩）	人才公寓	5.15	15.25	22.84	12.02	2021	--	--
玺云府	商品房	17.43	62.11	51.96	18.90	2021	--	--
其他项目	--	84.49	267.65	253.03	114.96	--	5.26	4.17
合计	--	147.66	517.90	505.58	249.35	--	47.38	90.18

资料来源：公司提供

（6）医药制造及销售

红日药业所负责的医药板块毛利率水平很高，为公司利润提供良好的补充。

2019 年，公司收购红日药业并纳入合并范围，新增医药制造及销售业务。红日药业业务主要分为中药配方颗粒、成品药、辅料及原料药、医疗器械业务。2019 年，红日药业营业收入为 50.03 亿元，毛利率为 67.82%，毛利率水平很高，红日药业收入在公司合并范围内体现较少，主要系红日药业在 2019 年上半年新纳入合并范围所致。

中药配方颗粒方面，红日药业重要配方颗粒产品超 500 种，基本涵盖中医临床使用频率最高的品种。成品药方面，主要产品为血必净注射液、盐酸法舒地尔注射液、低分子量肝素钙注射液、酮咯酸氨丁三醇注射液、清肺散结丸及抗癌平丸等药品。辅料及原料药业务方

面，主要产品为羟丙甲纤维素、羟丙纤维素及微晶纤维素等药用辅料及原料药，部分产品通过了美国 FDA 认证和欧洲 COS 认证。医疗器械业务主要产品以电子医疗器械为主，包括脉搏血氧仪、多参数检测一体机、心电检测仪、呼吸训练器及多种与移动互联网相结合的远程单参数或多参数新型电子医疗产品。

表 22 红日药业收入构成情况（单位：万元、%）

构成	2018 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比
成品药	121192.91	28.69	106073.10	21.20
中药配方颗粒	216210.43	51.19	270590.99	54.09
辅料及原料药	46495.39	11.01	42237.61	8.44
医疗器械	26533.36	6.28	65505.96	13.09
其他	11964.37	2.83	15886.18	3.18
合计	422396.47	100.00	500293.85	100.00

资料来源：公司提供

原材料方面，红日药业从前五大原材料供应商采购金额合计为 2.94 亿元，占年度采购额的 16.72%，集中度较低。

销售方面，红日药业产品销售区域主要分布在华北、华东、华中和西南地区，2019年，在上述地区的销售金额占红日药业的比重分别为34.88%、21.29%、11.57%和10.67%。公司前五大销售客户销售金额合计为5.32亿元，占年度销售额的比重为10.63%，集中度不高。

3. 未来发展

从未来投资规划看，根据成都市城市发展规划及政府建设安排，东部片区和南部片区开发已进入尾声，随着成都市“南拓东进”发展战略的推进，未来公司将继续承担成都市内片区开发及重大市政项目的建设任务，并积极利用配套资源开展经营性业务，充实资金及收入来源。此外，成都建工也将积极参与成都市房建及市政建设，依托其突出的区域竞争优势加大业务拓展力度，综合实力进一步提升。

近年来，公司通过股权收购等方式合并了成都建工、中化岩土、红日药业等优质企业，业务板块多元化发展。未来公司还将推进对成都农商银行股份有限公司的股权收购，进一步向金融领域拓展。

总体来看，未来公司市政建设业务规模仍然较大，投资周期长，片区整理成本返还及房地产销售能有效平衡项目前期大规模的投入。同时，成都建工等企业的并入进一步扩大公司业务范围，提高公司综合实力，对公司收入和

现金回流形成良好的补充。

八、财务分析

公司提供了 2019 年财务报告，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司 2020 年一季度财务报表未经审计。

合并范围方面，2019 年，公司通过股权收购将中化岩土和红日药业纳入合并范围，并投资设立成都天府绿道文化旅游发展股份有限公司；2020 年 1—3 月，公司投资设立成都兴城简州投资运营有限公司和成都熊猫国际旅游度假有限公司；截至 2020 年 3 月底，公司纳入合并范围的子公司共计 17 家。新纳入合并范围的子公司中，中化岩土和红日药业规模较大，对公司财务数据可比性产生一定影响。

1. 资产质量

跟踪期内，受合并范围扩大影响，公司规模快速增长，仍以流动资产为主。公司货币资金充足，资产中存货和在建工程占比较大，随着项目建设的持续投入，上述两个科目持续较快增长。公司应收类款项仍对资金形成一定占用，且计提坏账准备比例较高，存在一定回收风险。公司整体资产质量一般。

截至 2019 年底，公司资产总额 2136.16 亿元，较上年底增长 37.38%。资产结构仍以流动资产为主，占比上升至 59.48%。

表 23 公司主要资产构成情况（单位：亿元、%）

科目	2018 年		2019 年		2020 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	131.34	8.45	235.04	11.00	319.98	13.93
应收账款	166.19	10.69	228.60	10.70	212.71	9.26
预付款项	9.40	0.60	10.71	0.50	21.08	0.92
其他应收款	41.50	2.67	85.05	3.98	54.08	2.35
存货	508.59	32.71	682.07	31.93	687.16	29.91
流动资产	875.73	56.32	1270.56	59.48	1330.54	57.92
持有至到期投资	32.23	2.07	25.65	1.20	25.11	1.09

长期应收款	87.77	5.64	65.00	3.04	50.69	2.21
长期股权投资	13.10	0.84	18.97	0.89	101.64	4.42
投资性房地产	54.89	3.53	187.51	8.78	187.14	8.15
固定资产	38.61	2.48	56.16	2.63	55.54	2.42
在建工程	389.87	25.07	408.88	19.14	439.78	19.14
无形资产	7.32	0.47	26.58	1.24	26.62	1.16
非流动资产	679.22	43.68	865.60	40.52	966.57	42.08
资产总额	1554.95	100.00	2136.16	100.00	2297.11	100.00

注：表中“其他应收款”金额不包含“应收利息”和“应收股利”
资料来源：根据公司审计报告及2020年一季度整理

截至 2019 年底，公司流动资产 1270.56 亿元，较上年底增长 45.09%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

截至 2019 年底，公司货币资金 235.04 亿元，较上年底增长 78.96%，主要由银行存款（232.76 亿元）构成，随着公司建筑施工业务规模的快速扩大，对流动资金需求增长。货币资金中使用受限金额 3.02 亿元，主要为各类保证金等。公司货币资金充足。

截至 2019 年底，公司应收账款 228.60 亿元，较上年底增长 37.55%，公司计提坏账准备 29.81 亿元，坏账准备计提率较高，主要为针对成都建工的涉诉事项导致回款风险及账龄较长业主无法联系的部分工程款，成都建工合并后，公司应收账款规模及在资产中的占比均大幅增长。从账龄来看，截至 2019 年底，公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款中，账龄为 1 年以内的占 62.62%、1~2 年的占 18.13%、2~3 年的占 8.65%、3 年以上的占 10.60%，账龄结构尚可，该部分合计计提坏账准备 24.77 亿元。从集中度来看，前五名应收账款合计占比 5.84%，应收账款单位较为分散，具有一定回收风险。

公司预付款项主要为对各区财政局及政府相关单位未结算的拆迁及工程款。截至 2019 年底，公司预付款项为 10.71 亿元，较上年底增长 13.96%，账龄以 1 年以内（占 82.94%）为主。

截至 2019 年底，公司其他应收款 85.05 亿元，较上年底增长 104.93%，款项性质主要为成都建工子公司与其联营企业合作项目投

资款及关联方往来款等，公司计提坏账准备 13.66 亿元，坏账准备计提率较高，主要为成都建工涉诉事项导致的回款风险款项以及部分账龄较长存在回收风险的款项。从集中度来看，截至 2019 年底，公司对关联方成都建工地产开发有限责任公司（以下简称“地产公司”，原为成都建工子公司，2019 年 5 月股权对外转让）的 43.70 亿元往来款，形成原因系地产公司与其他企业合作开发项目，前期投入资金系成都建工以往来拆借形式拨付地产公司，故地产公司划出后将前期拨付资金计入“其他应收款”。

表 24 截至 2019 年底公司其他应收款前五名情况
(单位：亿元、%)

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质
成都建工地产开发有限责任公司	43.70	44.27	1 年以内 1~2 年	关联方往来款
成都成通建筑材料有限公司	1.52	1.55	历年累计	往来款
金堂县兴金开发建设投资有限公司	1.10	1.11	1 年以内	保证金
商丘华商物流投资有限公司	0.90	0.91	1~2 年	保证金、备用金及其他项目结算款
上海绿地建设(集团)有限公司	0.85	0.87	1 年以内	往来款
合计	48.09	48.71	--	--

资料来源：公司审计报告

截至 2019 年底，公司存货 682.07 亿元，较上年底增长 34.11%，其中在产品(开发成本) 301.99 亿元（占 44.28%），工程施工（已完工未结算款）332.49 亿元（占 48.75%），库存商

品（产成品）20.63 亿元（占 3.02%）。公司 2019 年底对存货计提跌价准备 4.27 亿元。

公司一年内到期的非流动资产主要为根据公司与成都市城乡建设委员会签订的“西二环”租赁合同应收的租赁费，2019 年底为 7.67 亿元，较上年底保持稳定。

截至 2019 年底，公司非流动资产 865.60 亿元，较上年底增长 27.44%，主要由长期应收款、投资性房地产和在建工程构成。

截至 2019 年底，公司可供出售金融资产为 15.07 亿元，主要为以成本计量的可供出售权益工具，主要投资单位包括成都格芯工程项目管理有限公司（持股 20%）、成都发展基金（一期）合伙企业（有限合伙）（持股 16.67%）、江苏为真生物医药技术股份有限公司（持股 14.05%）等，2019 年合计获得现金红利 89.31 万元。

截至 2019 年底，公司持有至到期投资为 25.65 亿元，较上年底下降 20.42%，持有至到期投资主要为小城镇建设项目投资，投资合同约定按照一定标准收取项目资本利息及投融资管理费，相关收入体现在其他业务板块。

截至 2019 年底，公司长期应收款为 65.00 亿元，主要由拨改租项目（原公司负责建设的“西二环”项目通过拨改租模式经核算确认可实现融资收益的投资款，2016 年底由“在建工程”转入）的投资款或工程款，较上年底下降 25.94%，主要系对部分拨改租项目投入与“专项应付款”进行同步核销所致。

截至 2019 年底，公司投资性房地产为 187.51 亿元，较上年底增长 241.64%，主要系 2019 年底投资性房地产由初始成本计量调整为采用公允价值模式进行后续计量，以及部分自用房地产或存货转入所致。

截至 2019 年底，公司固定资产为 56.16 亿元，较上年底增长 45.48%，主要为房屋及建筑物（33.96 亿元）、机器设备（17.54 亿元）、运输工具等，累计计提折旧 25.23 亿元。

截至 2019 年底，公司在建工程为 408.88 亿元，较上年底增长 4.88%，公司在建工程主要为东部和南部片区改造项目（合计 111.41 亿元）、新客站基建项目（141.88 亿元，属于东部片区改造范围）、重大市政及拨改租项目（26.87 亿元）、成都中心（34.89 亿元）、成都市环城生态区生态修复综合项目（31.99 亿元）以及其他代建项目（55.73 亿元）。公司在建工程规模很大，未来可预见获得的片区整理成本返还为工程建设投入提供了保障。

截至 2019 年底，受合并中化岩土、红日药业的影响，公司新增土地使用权、专利权、商标权等无形资产，2019 年底为 26.58 亿元，其中土地使用权占 51.98%、专利权占 31.45%、商标权占 7.61%。截至 2019 年底，公司新增中化岩土和红日药业商誉 17.16 亿元，2019 年商誉未发生减值。

截至 2020 年 3 月底，公司资产总额为 2297.11 亿元，较 2019 年底增长 7.53%，其中流动资产占 57.92%、非流动资产占 42.08%，资产结构变化不大。从资产构成来看，货币资金 319.98 亿元，较上年底增长 36.14%，其中受限部分 3.82 亿元；长期股权投资 101.64 亿元，较上年底大幅增加 82.67 亿元，主要系公司对成都农商银行股份有限公司 35% 股权收购事宜的投资款项；在建工程 439.78 亿元，较上年底增长 7.56%，主要系在建项目持续投入所致。此外，其他应收款、长期应收款等科目较上年底变动较大，主要系 2020 年一季报未经审计，部分科目与 2019 年审计口径相比进行了内部抵消或重分类所致。

截至 2020 年 3 月底，公司受限资产账面价值合计 104.73 亿元，占同期总资产和净资产的比例分别为 4.56% 和 15.18%，受限资产主要包括 3.82 亿元银行承兑汇票及信用证保证金，以及 100.91 亿元用于抵押借款的房产及土地使用权等。

表 25 截至 2020 年 3 月底公司资产受限情况
(单位: 亿元、%)

受限科目	受限资产账面价值	占总资产比重	受限原因
货币资金	3.82	0.17	开具银行承兑汇票及信用证的保证金
存货	82.76	3.60	抵押借款
投资性房地产	13.83	0.60	抵押借款
固定资产	4.06	0.18	抵押借款
无形资产	0.27	0.01	抵押借款
合计	104.73	4.56	--

资料来源: 公司提供

整体看, 跟踪期内, 公司应收类款项持续增长, 且由于成都建工涉诉事项较多, 导致公司应收类款项计提坏账准备比例较高, 具有一定回收风险。截至 2019 年底及 2020 年 3 月底, 公司应收类款项占资产总额的比重分别为 17.73% 和 13.82%, 占比较大, 应收类款项对公司资金形成一定占用。

2. 资本结构

跟踪期内, 公司所有者权益快速增长, 主要系发行永续期债券、利润累积及合并上市公司使少数股东权益增加所致。整体看, 公司权

权益质量尚可。

截至 2019 年底, 公司所有者权益 673.00 亿元, 较上年底增长 60.07%。其中, 实收资本仍为 55.25 亿元; 其他权益工具 111.71 亿元, 较上年底增长 81.08%, 主要系 2019 年公司发行 3 只永续债及 1 只可续期公司债券合计金额 51.73 亿元; 资本公积 230.02 亿元, 较上年底增长 3.82%, 主要系 2019 年公司收到成都市市级财政国库支付中心拨付的资本金 21.50 亿元; 其他综合收益 22.05 亿元, 主要系 2019 年公司将自用的固定资产、存货等资产转入投资性房地产公允价值计量产生的变动收益; 未分配利润 74.33 亿元, 较上年底增长 113.94%, 主要系会计政策变更调增期初未分配利润 44.13 亿元所致; 少数股东权益 174.35 亿元, 较上年底增长 287.91%, 主要系 2019 年合并上市公司中化岩土(持股 29.28%)和 红日药业(持股 22.22%)以及中银金融资产投资有限公司和建信金投(成都)股权投资基金合伙企业(有限合伙)对成都建工增资稀释公司股权导致少数股东权益大幅增长。

截至 2020 年 3 月底, 公司所有者权益 689.81 亿元, 较 2019 年底增长 2.50%, 主要系收到政府拨付资金使资本公积增长所致。

表 26 公司主要所有者权益构成情况(单位: 亿元、%)

科目	2018 年		2019 年		2020 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	55.25	13.14	55.25	8.21	55.25	8.01
资本公积	221.57	52.70	230.02	34.18	242.74	35.19
未分配利润	34.74	8.26	74.33	11.04	74.74	10.83
其他权益工具	61.70	14.68	111.71	16.60	111.71	16.19
归属于母公司的权益合计	375.49	89.31	498.65	74.09	511.89	74.21
少数股东权益	44.95	10.69	174.35	25.91	177.92	25.79
所有者权益合计	420.44	100.00	673.00	100.00	689.81	100.00

资料来源: 根据公司审计报告及 2020 年一季度整理

跟踪期内, 公司负债规模快速增长, 每年还本付息规模较大; 考虑到计入权益的可续期债券规模较大, 公司实际债务负担重。

截至 2019 年底, 公司负债总额 1463.16 亿元, 较上年底增长 28.97%, 其中流动负债占 56.50%、非流动负债 43.50%。

表27 公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）

科目	2018年		2019年		2020年3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	125.61	11.07	101.50	6.94	115.44	7.18
应付票据	8.12	0.72	13.31	0.91	12.28	0.76
应付账款	291.76	25.72	402.42	27.50	335.71	20.89
预收款项	66.40	5.85	79.75	5.45	97.59	6.07
其他应付款	53.92	4.75	81.22	5.55	60.76	3.78
一年内到期的非流动负债	65.76	5.80	120.74	8.25	105.51	6.56
流动负债	635.87	56.05	826.74	56.50	753.13	46.86
长期借款	266.13	23.46	310.92	21.25	528.03	32.85
应付债券	117.80	10.38	222.17	15.18	228.25	14.20
长期应付款	103.50	9.12	65.32	4.46	59.90	3.73
非流动负债	498.64	43.95	636.42	43.50	854.18	53.14
负债总额	1134.51	100.00	1463.16	100.00	1607.31	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2020年一季报整理

截至2019年底，公司流动负债826.74亿元，较上年底增长30.02%，主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

截至2019年底，公司短期借款101.50亿元，较上年底下降19.19%。公司短期借款包括61.06亿元保证借款、29.64亿元信用借款、9.97亿元抵押借款和0.83亿元质押借款。公司应付账款402.42亿元，主要为成都建工形成的未支付工程材料款。其中账龄1年以内的占比79.95%。公司预收款项79.75亿元，较上年底增长20.10%，预收款项主要为商品房预售款。其中账龄1年以内的占比85.75%。公司其他应付款81.22亿元，较上年底增长50.63%，款项性质主要为应付利息（8.34亿元）以及应付单位款、保证金、计提待用的保修金、维修基金等项目费用等。公司一年内到期的非流动负债120.74亿元，较上年底增长83.60%。构成以一年内到期的长期借款（占96.24%）为主。

截至2019年底，公司非流动负债636.42亿元，较上年底增长27.63%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

截至2019年底，公司长期借款310.92亿元，较上年底增长16.83%。公司长期借款包括136.51亿元保证借款、82.06亿元信用借款、

57.06亿元质押借款和35.30亿元抵押借款。公司应付债券222.17亿元，较上年底增长88.60%；2019年，公司发行三期债权融资计划合计20.00亿元、四期私募债券合计68.00亿元、一期企业债券15.00亿元，子公司中化岩土发行4.60亿元可转换公司债券。截至2019年底，公司长期应付款（含专项应付款）65.32亿元，较上年底下降36.89%。其中，长期应付款47.87亿元，较上年底增长54.93%，包含应付成都财政局款项37.01亿元，为公司收到政府置换债券资金，其他主要为3.85亿元保理款项和应付成都市智汇新城投资发展有限公司4.81亿元借款等，上述款项均为有息性质，已调整至全部债务核算；专项应付款17.45亿元，较上年底下降75.96%，主要系部分政府出资建设的原拨改租和片区整理项目已完工并达到转销条件，“专项应付款”与“在建工程”“长期应收款”同步核销所致。

截至2020年3月底，公司负债总额1607.31亿元，较2019年底增长9.85%，主要系长期借款增长所致，非流动负债占比增至53.14%。从负债构成来看，短期借款115.44亿元，较上年底增长13.73%；应付账款受工程款结算支付影响，较上年底下降16.58%至335.71亿元；长期借款528.03亿元，较上年底

增长 69.83%，主要系 2020 年初公司根据资金需求和外部市场情况，为应对全年债务置换、经营发展以及疫情防控进行资金储备所致。其他负债科目变化不大。

有息债务方面，截至 2019 年底，公司全部债务 768.63 亿元，其中短期债务 235.55 亿元，占比 30.65%，长期债务 533.09 亿元，占比 69.35%。考虑到公司长期应付款中的有息部分，2019 年底，公司调整后全部债务 811.07 亿元，其中短期债务占比 29.04%、调整后长期债务占比 70.96%。从债务指标来看，截至 2019 年底，公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率较上年底均有所下降，分别为 68.49%、54.65% 和 46.10%，公司债务负担偏重。截至 2020 年 3 月底，公司调整后全部债务规模进一步增长至 1034.11 亿元，短期债务和调整后长期债务分别占比 22.55% 和 77.45%。公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率分别为 69.97%、59.99% 和 53.73%，公司债务负担有所加重。考虑到公司计入权益的可续期债券规模较大，公司实际债务指标高于上述测算值，公司实际债务负担重。从有息债务期限结构来看，2020 年 4—12 月及 2021—2023 年，公司到期有息债务分别为 185.20 亿元、245.61 亿元、172.09 亿元和 120.25 亿元，分别占 2020 年 3 月底调整后全部债务的 17.91%、23.75%、16.64% 和 11.63%，公司每年待偿还债务规模较大，未来将持续面临一定的集中偿债压力。

3. 盈利能力

跟踪期内，公司业务板块多元化发展，经营抗风险能力有所增强，营业收入快速增长；公司期间费用控制能力尚可，利润总额对补贴收入依赖小，整体盈利能力较强。

跟踪期内，随着合并范围扩大，公司经营业务呈多元化发展，目前布局了建筑施工、房地产开发、房屋租赁、医药制造及销售等业务板块，营业收入规模快速增长。2019 年，公司

实现营业收入 632.79 亿元，同比增长 44.92%，主要来自成都建工的建筑施工板块、人居地产的房地产板块和红日药业的医药健康板块。同期，公司营业成本为 551.44 亿元，同比增长 40.04%，公司营业利润率较上年的 8.68% 增长至 11.73%。

2019 年，公司期间费用 53.87 亿元，同比大幅增长 128.49%。其中，销售费用 19.01 亿元、管理费用及研发费用 20.97 亿元、财务费用 13.89 亿元。同期，公司期间费用占营业收入的比重为 8.51%，较上年增长 3.11 个百分点，公司整体期间费用控制能力尚可。

2019 年，公司收到政府补助资金 5351.08 万元，计入“其他收益”和“营业外收入”。同期，公司确认资产减值损失 4.74 亿元，主要为计提的应收类款项坏账损失。2019 年，公司实现利润总额 16.01 亿元，同比增长 26.31%。

2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 102.64 亿元，相当于 2019 年全年的 16.22%；营业利润率较 2019 年全年有所上升，为 15.03%。同期，公司期间费用对利润的侵蚀加重，期间费用率上升至 11.42%。2020 年 1—3 月，公司实现利润总额 3.93 亿元，相当于 2019 年全年的 22.67%。

从盈利指标看，2019 年，公司调整后总资产收益率和净资产收益率分别为 1.85% 和 1.59%。整体看，公司业务板块多元化发展，经营抗风险能力提升，营业收入快速增长，期间费用控制能力尚可，利润总额对政府补贴依赖小，整体盈利能力较强。

4. 现金流

跟踪期内，由于公司在建项目投资规模较大，经营活动现金流入无法覆盖其流出，投资活动资金缺口呈扩大趋势；公司依靠大规模的外部融资来满足资金需求，未来一段时期内吸收投资、银行借款、发行债券等外部融资渠道依然将是公司主要的资金来源。

经营活动方面，公司经营活动现金流入主

要来源于主营业务收入、财政性建设资金拨款和代建业主拨付的项目资本金等。2019年，公司销售商品、提供劳务收到的现金为558.96亿元，同比增长43.50%，现金收入比为88.33%，较上年基本持平，收入实现质量一般。公司收到的其他与经营活动有关的现金主要是财政性建设资金拨款及片区整理成本返还款、代建项目建设专项拨款等，2019年为126.95亿元。2019年，公司经营活动现金流出规模仍较大，为771.20亿元，同比增长20.67%。其中，购买商品、接受劳务支付的现金578.92亿元，主要为支付的施工工程款及房地产项目开发成本等；支付其他与经营活动有关的现金138.73亿元，主要为集团本部支付的工程项目投资款、成都建工支付的履约保证金，以及代建项目工程款等。2019年，公司经营活动流量净额为-84.90亿元，净流出规模仍较大。

投资活动方面，2019年，公司投资活动产生的现金流入为11.23亿元，其中收回投资收到的现金4.87亿元，处置子公司及其他单位收到的现金净额5.86亿元（主要系成都建工将下属地产公司51%股权出让至新余吉乾投资中心（有限公司）收到的交易对价净额）。同期，公司投资活动现金流出为62.02亿元，主要体现在购建固定资产、无形资产等支付的现金14.30亿元、投资支付的现金17.23亿元（收购上市公司支付款项）、支付其他与投资活动有关的现金24.17亿元（主要为公司棚改项目产生的拆迁等支出），此外，公司取得子公司等支付的现金净额6.32亿元系公司2019年1—3月收购上市公司支付的现金及现金等价物与并购日上市公司账面现金及现金等价物之间的差额。2019年，公司投资活动产生的现金流量净额为-50.79亿元，资金缺口呈扩大趋势。

为覆盖经营活动和投资活动资金缺口，公司逐年加大筹资力度。2019年，公司筹资活动现金流入为618.88亿元，同比增长24.34%，主要来源于吸收投资收到的现金（财政拨付资金）及取得借款收到的现金，分别为46.65亿

元和489.53亿元；收到其他与筹资活动有关的现金82.70亿元，主要为部分非标准化产品融资。2019年，公司偿还债务支付的现金为296.86亿元，同比略有减少；支付其他与筹资活动有关的现金31.14亿元。2019年，公司筹资活动产生的现金流量净额为237.33亿元，净流入规模较上年增长55.78%。公司依靠大规模的外部融资弥补经营和投资活动产生的资金缺口。

2020年1—3月，公司经营和投资活动资金缺口仍较大，经营活动和投资活动产生的现金流量净额分别为-74.79亿元和-83.97亿元；筹资活动产生的现金流量净额为243.84亿元，其中吸收投资收到的现金0.89亿元，主要为人居地产下属合资公司的少数股东投入。公司对外部筹资依赖大。

5. 偿债能力

跟踪期内，公司债务规模大幅增长，且短期债务增长明显，公司货币资金充裕，但经营性净现金流持续为负，整体短期偿债能力一般，长期偿债能力一般。考虑到股东对公司的资金支持力度大，且间接融资渠道畅通，公司整体偿债风险极小。

从短期偿债能力指标看，跟踪期内，公司流动比率和速动比率呈上升趋势，2019年底分别为153.68%和71.18%，较上年底分别增长15.96个百分点和13.44个百分点；2020年3月底，公司流动比率和速动比率较2019年底分别上升至176.67%和85.43%。公司经营性现金流量净额持续为负，对流动负债没有保障能力。2019年底及2020年3月底，公司现金类资产对短期债务的保障倍数分别为1.03倍和1.40倍。整体看，公司短期偿债能力一般。

从长期偿债能力指标看，2019年，公司EBITDA为38.64亿元，同比增长51.58%。同期，公司调整后全部债务/EBITDA为20.99倍；EBITDA利息倍数为0.81倍。公司长期偿债能力一般。考虑到股东对公司持续有力的资金支持，公司整体偿债风险极小。

截至2020年3月底，公司获得银行授信总额度1524.92亿元，已使用额度673.64亿元，尚未使用额度851.29亿元，公司间接融资渠道畅通。跟踪期内，公司合并两家上市公司，一定程度拓展了公司的直接融资渠道。

截至2020年3月底，公司对外担保金额合计12.88亿元，担保比率为1.87%。被担保对象为成都中电熊猫显示科技有限公司和广州宏耀房地产开发有限公司，均为国有企业，担保期限分别至2028年9月和2023年9月。公司担保规模较小，整体或有负债风险可控。

6. 母公司财务概况

公司建筑施工、房地产开发等主要业务均由下属子公司承担，母公司资产、负债规模在合并口径中占比较低，收入规模对合并口径收入贡献小。

截至2019年底，母公司资产总额895.95亿元，较上年底增长24.02%，占合并口径的41.94%，母公司资产结构以非流动资产为主（占85.92%），主要由在建工程（市政类项目开发成本）、长期股权投资、长期应收款、投资性房地产构成。

截至2019年底，母公司所有者权益合计410.56亿元，较上年底增长25.54%，占合并口径的61.00%，其中实收资本和资本公积占比较高，但由永续期债券等构成的其他权益工具规模较大，母公司权益质量尚可。

截至2019年底，母公司负债总额485.39亿元，较上年底增长22.76%，占合并口径的33.17%，负债结构以非流动负债为主（占86.27%）。有息债务方面，截至2019年底，母公司全部债务398.91亿元，其中长期债务占比91.45%，全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为49.28%和47.05%，母公司债务负担较大。截至2019年底，母公司现金类资产为61.06亿元，对短期债务的覆盖倍数为1.79倍，母公司短期偿债压力一般。

2019年，母公司实现营业收入7.79亿元，同比增长1.21%，占合并口径的1.23%，母公司营业收入主要来自市政代建项目管理费、资本金利息及房屋租赁收入等，规模很小，兴城集团主要业务板块建筑施工、房地产开发等均由子公司负责。同期，母公司营业利润率为79.44%，利润总额为4.83亿元。

九、存续期内债券偿债能力分析

截至2020年5月底，不考虑公司永续期债券的情况下，公司一年内到期的应付债券为“欧元债2018Y3”，面值28.40亿元。假设“19兴城03”全部于存续期第3年末行权，公司将于2022年兑付“19兴经01”“19兴城01”“19兴城02”和“19兴城03”本金合计68.00亿元，到达未来待偿债券本金峰值。

截至2020年3月底，公司剔除受限后的现金类资产323.49亿元；2019年，公司经营活动现金流入量、经营活动现金流量净额和EBITDA分别为686.31亿元、-84.90亿元和38.64亿元，对公司存续债券保障情况如下表。总体看，公司剔除受限后的现金类资产对一年内到期债券余额的保障能力很强；公司经营活动现金流入量对未来待偿债券本金峰值的保障能力很强，EBITDA对未来待偿债券本金峰值的保障能力偏弱，经营活动现金流净额对存续债券无保障能力。

表28 公司存续债券保障情况（单位：亿元、倍）

项目	金额
一年内到期债券余额	28.40
未来待偿债券本金峰值	68.00
剔除受限后现金类资产/一年内到期债券余额	11.39
经营活动现金流入量/未来待偿债券本金峰值	10.09
经营活动现金流净额/未来待偿债券本金峰值	-1.25
EBITDA/未来待偿债券本金峰值	0.57

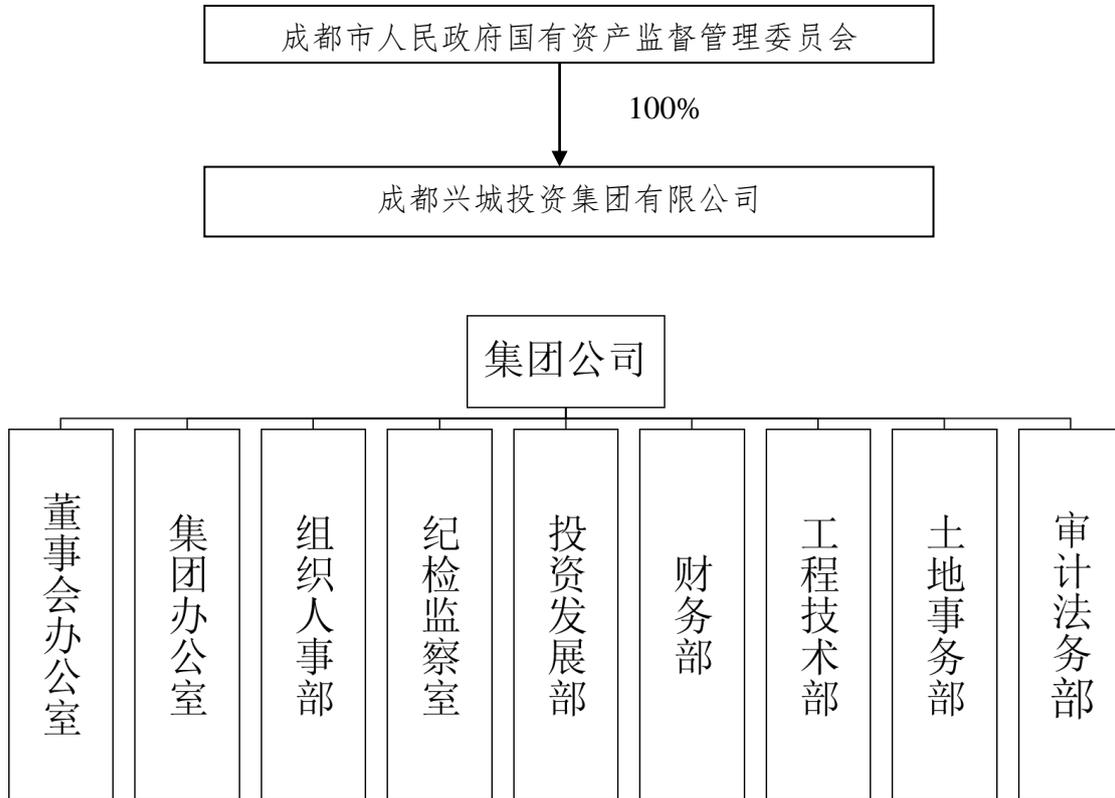
注：现金类资产为截至2020年3月底数据，经营活动现金流入量和净流量为2019年数据

资料来源：联合资信整理

十、结论

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AAA，维持“16兴城投资MTN001”“17兴城投资MTN001”和“19蓉兴债01/19蓉兴01”信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1 截至 2020 年 3 月底公司股权结构图和组织结构图



附件 2 截至 2020 年 3 月底公司合并范围子公司情况

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	
					直接	间接
1	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	成都	房产开发	500000.00	99.00	1.00
2	成都润锦城实业有限公司	成都	物业管理	1000.00	100.00	--
3	成都兴城建设管理有限公司	成都	建设管理	1000.00	100.00	--
4	成都市小城镇投资有限公司	成都	城市建设	10000.00	100.00	--
5	成都兴城资本管理有限责任公司	成都	投资管理	190000.00	100.00	--
6	成都成都中心建设有限责任公司	成都	城市建设	30000.00	100.00	--
7	兴城（香港）国际投资有限公司	香港	投资管理	29000.00 美元	100.00	--
8	成都天府绿道建设投资有限公司	成都	城市建设	500000.00	100.00	--
9	成都兴城文化产业发展投资有限公司	成都	投资管理	50000.00	100.00	--
10	成都医疗健康投资集团有限公司	成都	投资管理	500000.00	100.00	--
11	成都兴城足球俱乐部有限公司	成都	文化、体育和娱乐	3000.00	95.00	--
12	成都建工集团有限公司	成都	建筑施工	544907.96	73.41	--
13	成都天府绿道文化旅游发展股份有限公司	成都	商务服务业	30000.00	90.00	10.00
14	中化岩土集团股份有限公司	北京	建筑施工	180555.65	29.28	--
15	天津红日药业股份有限公司	天津	制造业	300570.48	22.22	--
16	成都兴城简州投资运营有限公司	成都	投资管理	200000.00	70.00	--
17	成都熊猫国际旅游度假有限公司	成都	文化旅游	300000.00	90.00	10.00

资料来源：根据公司提供资料整理

附件 3 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	83.11	133.94	241.71	327.31
资产总额(亿元)	757.06	1554.95	2136.16	2297.11
所有者权益(亿元)	309.74	420.44	673.00	689.81
短期债务(亿元)	83.29	199.49	235.55	233.22
长期债务(亿元)	154.88	383.92	533.09	756.28
调整后长期债务(亿元)	181.89	411.21	575.52	800.89
全部债务(亿元)	238.17	583.41	768.63	989.50
调整后全部债务(亿元)	265.18	610.70	811.07	1034.11
营业收入(亿元)	47.48	436.64	632.79	102.64
利润总额(亿元)	9.86	12.40	16.01	3.93
EBITDA(亿元)	19.48	25.49	38.64	--
经营性净现金流(亿元)	-56.03	-116.64	-84.90	-74.79
财务指标				
销售债权周转次数(次)	11.45	5.02	3.13	--
存货周转次数(次)	0.27	1.24	0.93	--
总资产周转次数(次)	0.06	0.38	0.34	--
现金收入比(%)	99.18	89.21	88.33	183.84
营业利润率(%)	25.80	8.68	11.73	15.03
总资本收益率(%)	2.84	2.05	1.90	--
调整后总资本收益率(%)	2.70	2.00	1.85	--
净资产收益率(%)	2.32	2.25	1.59	--
长期债务资本化比率(%)	33.34	47.73	44.20	52.30
调整后长期债务资本化比率(%)	37.00	49.44	46.10	53.73
全部债务资本化比率(%)	43.47	58.12	53.32	58.92
调整后全部债务资本化比率(%)	46.12	59.23	54.65	59.99
资产负债率(%)	59.09	72.96	68.49	69.97
流动比率(%)	142.13	137.72	153.68	176.67
速动比率(%)	71.57	57.74	71.18	85.43
经营现金流动负债比(%)	-31.71	-18.34	-10.27	--
现金短期债务比(倍)	1.00	0.67	1.03	1.40
全部债务/EBITDA(倍)	12.23	22.88	19.89	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	13.61	23.95	20.99	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.93	0.75	0.81	--

注：公司 2020 年一季度财务数据未经审计；调整后长期债务=长期债务+长期应付款付息项；调整后全部债务=短期债务+调整后长期债务

附件 4 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	42.12	20.18	61.06	84.79
资产总额(亿元)	608.66	722.42	895.95	1049.73
所有者权益(亿元)	229.92	327.04	410.57	419.10
短期债务(亿元)	60.29	21.98	34.12	34.12
长期债务(亿元)	173.84	244.44	364.79	517.12
全部债务(亿元)	234.13	266.42	398.91	551.24
营业收入(亿元)	5.83	7.69	7.79	1.51
利润总额(亿元)	3.18	4.33	4.83	0.60
EBITDA(亿元)	--	--	--	--
经营性净现金流(亿元)	-24.06	2.63	-16.93	-35.21
财务指标				
销售债权周转次数(次)	1.58	1.35	2.03	--
存货周转次数(次)	12408.73	8944.23	3946.04	--
总资产周转次数(次)	0.01	0.01	0.01	--
现金收入比(%)	72.87	117.32	122.09	5.45
营业利润率(%)	66.65	65.86	79.44	83.57
总资本收益率(%)	0.54	0.80	0.77	--
净资产收益率(%)	1.09	1.06	0.88	--
长期债务资本化比率(%)	43.05	42.77	47.05	55.23
全部债务资本化比率(%)	50.45	44.89	49.28	56.81
资产负债率(%)	62.23	54.73	54.18	60.08
流动比率(%)	75.86	137.46	189.29	299.79
速动比率(%)	75.86	137.46	189.29	299.79
经营现金流流动负债比(%)	-23.90	4.93	-25.41	--
现金短期债务比(倍)	0.70	0.92	1.79	2.48
全部债务/EBITDA(倍)	--	--	--	--
EBITDA 利息倍数(倍)	--	--	--	--

注：母公司 2020 年一季度财务报表未经审计

附件 5 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
应收类款项/资产总额	(应收账款+其他应收款+长期应收款)/资产总额×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 6-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

信用等级设置	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 6-2 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 6-3 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变