

债券简称：17 都新城 01/17 都江堰  
债券代码：1780332.IB/127677.SH

2017 年都江堰新城建设投资有限责任公司  
公司债券（第一期）债权代理人代理事务报告  
（2017 年度）

债权代理人

都江堰金都村镇银行有限责任公司玉堂支行

2018 年 6 月

## 重要声明

都江堰金都村镇银行有限责任公司玉堂支行（以下简称“金都村镇银行”）作为 2017 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）（以下简称“17 都新城 01”或“本期债券”）的债权代理人，按照《债权代理协议》的有关约定出具本报告。

本报告的内容及信息均来源于都江堰新城建设投资有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为金都村镇银行所作的承诺或声明。

# 目录

重要声明.....	2
第一节 本期债券概况 .....	4
第二节 发行人 2017 年度经营及财务情况 .....	6
第三节 发行人募集资金使用情况 .....	14
第四节 本期债券担保人情况 .....	15
第五节 债券持有人会议召开情况 .....	16
第六节 本期债券本息偿付情况 .....	17
第七节 本期债券跟踪评级情况 .....	18
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	19
第九节 本期债券存续期内重大事项 .....	20

## 第一节 本期债券概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：都江堰新城建设投资有限责任公司

住 所：四川省成都市都江堰市灌口镇观景路宝瓶花园内

法定代表人：王晓彬

注册资本：16,100.00 万元

经营范围：建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理；项目招标；项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；市政基础设施建设；土地整治和拆迁改造；房地产项目和配套设施建设的投资；文化、体育等项目的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动。（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）。

### 二、本期债券基本情况

1、债券名称：2017 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：17 都新城 01（银行间代码：1780332.IB）；17 都江堰（上交所代码：127677.SH）

3、发行首日：2017 年 10 月 19 日

4、发行总额：人民币 6 亿元

5、债券期限：7 年

6、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为 6.90%。

7、还本付息方式：每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3至第7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，当期应付利息随兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

8、担保方式：本期债券无担保

9、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA级，发行人的长期主体信用等级为AA级。

## 第二节 发行人 2017 年度经营及财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告【亚会 B 审字（2018）0064 号】。以下所引用的财务数据及相关信息，非经特别说明，均引自上述经审计的财务报告或发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限公司公司债券 2017 年年度报告》。投资者在阅读以下信息时，应当参照发行人 2017 年度完整的经审计的财务报告及其附注或发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限公司公司债券 2017 年年度报告》。

### 一、发行人基本信息

#### （一）公司名称

中文名称：都江堰新城建设投资有限公司

中文简称：都江堰新城

#### （二）公司法定代表人

法定代表人： 王晓彬

#### （三）公司信息披露事务负责人

姓名：严绍勇

联系地址：四川省成都市都江堰市双林路 156 号

电话：028-87133632

传真：028-87133632

电子信箱：-

(四) 公司登载年度报告的交易场所网站的网址, 年度报告备置地

查询网址: <http://www.sseinfo.com>

备置地: 四川省成都市都江堰市双林路 156 号

(六) 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期末控股股东名称: 都江堰新城集团有限责任公司。

报告期末实际控制人名称: 都江堰市人民政府。

截至本报告出具之日, 发行人董事、监事、高级管理人员未发生变更。

## 二、主要会计数据和财务指标

单位: 万元

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	2,213,813.61	1,901,665.65	16.41	-
2	总负债	1,185,057.21	1,254,104.81	-5.51	-
3	净资产	1,028,756.40	647,560.84	58.87	注 1
4	归属母公司股东的净资产	667,143.94	647,560.84	3.02	-
5	资产负债率 (%)	53.53	65.95	-18.83	-
6	流动比率	3.40	3.75	-9.33	-
7	速动比率	0.99	1.16	-14.66	-
8	期末现金及现金等价物余额	23,346.81	136,325.77	-82.87	注 2
序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业总收入	56,222.56	33,846.63	66.11	注 3
2	营业总成本	52,081.40	28,714.21	81.38	注 4
3	利润总额	22,429.68	23,409.56	-4.19	-
4	净利润	21,322.26	22,095.57	-3.50	-

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
5	扣除非经常性损益后净利润	7,714.13	8,542.32	-9.70	--
6	归属母公司股东的净利润	17,980.11	22,095.57	-18.63	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	24,261.25	24,430.91	-0.69	-
8	EBITDA 利息倍数	3.10	0.49	532.65	注 5
9	经营活动产生的现金流净额	-323,249.22	-288,420.09	12.08	-
10	投资活动产生的现金流净额	-9,922.79	1,076.29	-1,021.94	注 6
11	筹资活动产生的现金流净额	220,193.04	318,710.04	-30.91	注 7
12	应收账款周转率	0.25	0.16	56.25	注 8
13	存货周转率	0.05	0.03	66.67	注 9
14	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
15	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

注 1: 少数股东权益增加 36.16 亿。

注 2: 主要系报告期公司借款减少。

注 3: 主要系新增土地整理收入 2.15 亿。

注 4: 主要系新增土地整理成本 1.71 亿。

注 5: 公司本年度总负债下降较快, 计入资本化利息也相应减少, 从而使得 EBITDA 利息保障倍数大幅增加

注 6: 主要系新增投资支付的现金 1.24 亿。

注 7: 主要系取得借款收到的现金减少。

注 8: 主要系营业收入大幅增加。

注 9: 主要系营业成本大幅增加。

### 三、主要资产及负债变动情况

#### (一) 主要资产项目变动情况



单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	23,346.81	136,325.77	-82.87	注 1
应收账款	234,152.28	208,686.81	12.20	-
预付款项	83,724.68	309,006.83	-72.91	注 2
应收股利	-	2,626.70	-100.00	注 3
其他应收款	223,599.32	183,274.58	22.00	-
存货	1,388,158.09	880,779.32	57.61	注 4
其他流动资产	7,827.58	1,540.32	408.18	注 5
可供出售金融资产	40,736.27	40,736.27	-	-
长期应收款	1,060.92	997.55	6.35	-
长期股权投资	1,666.05	1,709.57	-2.55	-
投资性房地产	90,458.92	90,402.39	0.06	-
固定资产	321.07	348.03	-7.75	-
在建工程	46,127.10	45,026.61	2.44	-
无形资产	90.89	96.32	-5.64	-
长期待摊费用	2.45	4.90	-50.00	注 6
递延所得税资产	58.85	58.85	-	-
其他非流动资产	72,482.33	44.83	161,582.65	注 7

注 1：主要系报告期公司借款减少所致。

注 2：主要系项目工程已经开展，工程成本进入存货；同时本年度公司亦降低项目垫付、预付的情况。

注 3：已收到都江堰拉法基水泥有限公司分配股利。

注 4：主要系开发成本增加所致。

注 5：系预缴税金增加所致。

注 6：系本期摊销汽车租赁费所致。

注 7：主要系公司持有的都江堰市浦新资产管理中心（有限合伙）6 亿元股权和都江堰市睿都资产管理中心（有限合伙）1.24 亿元股权，

根据相关准则要求将其调整至其他非流动资产中进行核算。

## （二）主要负债项目变动情况

单位：万元

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	42,400.00	57,510.00	-26.27	-
应付账款	502.92	2,749.97	-81.71	注 1
应交税费	42,518.99	40,387.44	5.28	-
应付利息	1,859.50	1,020.00	82.30	注 2
其他应付款	245,123.81	286,155.36	-14.34	-
一年内到期的非流动负债	243,523.53	70,845.91	243.74	注 3
长期借款	138,875.10	287,906.25	-51.76	注 4
应付债券	59,132.10	19,417.80	204.53	注 5
长期应付款	6,237.78	12,357.25	-49.52	注 6
专项应付款	44,985.64	44,945.64	0.09	-
递延所得税负债	17,223.31	17,209.17	0.08	-
其他非流动负债	342,674.52	413,600.00	-17.15	-

注 1：主要系公司本年度完成结算项目略多于 2016 年，公司集中支付项目款项。

注 2：主要系新增 17 都江堰应付利息所致。

注 3：主要系部分长期借款即将到期转入一年内到期的非流动负债所致。

注 4：主要系部分长期借款即将到期转入一年内到期的非流动负债所致。

注 5：主要系新增 17 都江堰所致。

注 6：系支付本公司与浦银金融租赁股份有限公司的融资租赁款所致。

。

## 四、报告期内发行人从事的主要业务

公司主营业务主要包括城市基础设施建设、安置房建设、物业租售及服务等行业，均为对社会经济发展和改善人民群众生活具有重要作用的行业，对城市可持续发展具有推动作用和保障功能。

### 1、基础设施建设

公司的基础设施建设业务主要是通过与业主签订《委托代建协议》、《项目投资建设-移交（BT）合同》，对工程建设项目实施建设管理，包括前期筹建、设计、勘察、招投标、施工全过程。在承接到建设项目后，公司自行筹集资金实施建设，在建设过程中业主会按照工程完工进度或协议约定期限支付工程造价及公司提取的工程收益。此外，公司承建的基础设施项目还有一部分属于专项项目，即由政府拨付专项资金建设并指定由公司竣工后的项目进行运营、管理，该部分项目将作为公司自有固定资产建设。

### 2、安置房建设业务

公司的安置房建设业务主要有两种模式：一是通过与业主签订《项目投资建设-移交（BT）合同》，在承建项目单项工程竣工决算审计后，公司按照审计报告确认的工程造价加上建设管理费确认安置房项目收入，按照审计报告确认的工程造价和实际发生的管理费结转成本；二是直接作为项目业主，与普通商品房开发相似，只是仅在政策范围内做限制或定向销售。在房屋建设好之后，由经都江堰市住建部门审定的符合条件的原拆迁户选定房屋，按预先指定的价格出售；剩余部分由公司自行安排以市场价格对外租售或自营。

### 3、物业租售及服务业务

公司拥有大量的物业，包括铺面、房屋等，公司通过公开招租和销售的方式对外租售，形成稳定的现金流。近年，公司开发了北郡、清芳园两个物业项目，包括住宅和商铺，可售面积分别为 50,308.59 平方米、18,358.82 平方米，均基本销售并结转完毕。目前形成和正在形成的物业主要是壹街区和金融中心。

## 五、报告期内的主要经营情况

### （一）主要经营情况

#### 1、主营业务收入分析

单位：万元

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
基础设施代建业务	20,430.54	16,637.20	36.37	22,868.31	18,622.35	67.56
租金等业务	344.81	26.18	0.61	383.60	35.05	1.13
房产销售	13,877.64	11,725.49	24.70	10,594.72	8,012.80	31.30
土地整理收入	21,528.08	17,166.02	38.32	-	-	0.00
<b>合计</b>	<b>56,181.07</b>	<b>45,554.89</b>	<b>100.00</b>	<b>33,846.63</b>	<b>26,670.20</b>	<b>100.00</b>

### （二）新增业务板块分析

报告期内，发行人新增土地整理业务板块，且收入占到报告期收入的 38.32%。土地资产出让收入为发行人收入的主要来源，其业务模式为：发行人通过危旧房改造和城中村改造获取土地资产使用权，并由地方政府将相应土地资产注入发行人名下。发行人利用取得的土地使用权办理抵押贷款等各种形式的融资，同时对土地资产进行整治，整治达到净地上市条件后，通过土储中心以招拍挂方式进行出让，根据不同土地来源进行专项返还。

发行人系经都江堰市人民政府批准设立、集城市基础设施建设、国有资产经营管理为一体的国有公司，土地整理业务与发行人原主营业务的关联性较强。

### （三）投资情况

- 1、报告期内无新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资。
- 2、报告期内无新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资。

### 第三节 发行人募集资金使用情况

本期债券募集资金 6 亿元，扣除债券发行费用后已全部按照募集说明书承诺用途使用完毕，用于都江堰市天府第一街（二期）危旧房棚户区改造项目、都江堰市米市坝片区危旧房棚户区一期改造项目、都江堰市振华公司危旧房棚户区改造一期项目。

## 第四节 本期债券担保人情况

本期债券无担保。

## 第五节 债券持有人会议召开情况

根据发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》，报告期内，“17 都新城 01”未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。



## 第六节 本期债券本息偿付情况

本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 10 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券尚未到付息兑付日。

## 第七节 本期债券跟踪评级情况

根据发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》，在本期债券有效存续期间，鹏元资信评估有限公司将对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

2017 年 10 月 11 日，鹏元资信评估有限公司出具《2017 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）信用评级报告》（鹏信评【2017】第 Z【397】号 02），认定发行人主体信用评级为 AA，本期债券信用等级 AA，评级展望为稳定。

2018 年 6 月 25 日，鹏元资信评估有限公司出具《2017 年（第一期）、2018 年（第一期）都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》（鹏信评【2018】跟踪第【691】号 01），维持发行人主体信用评级为 AA，本期债券信用评级维持为 AA，评级展望为稳定。

## 第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

根据发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》，报告期内，发行人的证券事务代表未发生变动。

## 第九节 本期债券存续期内重大事项

以下所引用的相关信息，均引自发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》，投资者在阅读以下信息时，应当参照发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》。

### 一、重大诉讼、仲裁和行政处罚事项

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项的情形。

### 二、破产重整相关事项

报告期内，公司不存在破产重整相关事项。

### 三、年报披露后公司债券面临暂停上市或终止上市的情况

公司年报披露后不存在公司债券面临暂停上市或终止上市的情形。

### 四、司法机关调查情形

报告期内，不存在公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

### 五、其他重大事项

报告期内，无其他重大事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2017 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）债权代理人代理事务报告（2017 年度）》签章页）

都江堰金都村镇银行有限责任公司玉堂支行



2018年6月29日