

债券简称：

18 都新城/18 都新城 02

债券代码：

127875.SH/1880202.IB



2018 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券

(第二期) 债权代理人代理事务报告

(2019 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

2020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 2018 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券(第二期)（以下简称“18 都新城 02”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 2019 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

第一节	本期债券概况.....	5
第二节	发行人 2019 年度经营及财务情况.....	6
第三节	发行人募集资金使用情况.....	6
第四节	本期债券担保人情况.....	14
第五节	债券持有人会议召开情况.....	15
第六节	本期债券本息偿付情况.....	16
第七节	本期债券跟踪评级情况.....	17
第八节	本期债券存续期内重大事项.....	18

第一节 本期债券概况

一、本期债券基本情况

1、债券名称：2018年都江堰新城建设投资有限公司公司债券(第二期)

2、债券简称及代码：18 都新城 02 (银行间代码：1880202.IB)；18 都新城 (上交所代码：127875.SH)

3、发行首日：2018年10月11日

4、发行总额：人民币3亿元

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7.80%。

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：经中证鹏元资信评估有限公司(原名鹏元资信评估有限公司，2018年11月更名)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 2019 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 2019 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 A 审字(2020)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责任公司公司债券 2019 年年度报告》。投资者在阅读以下信息时,应当参照发行人 2019 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责任公司公司债券 2019 年年度报告》。

一、主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	本期末	上年末	变动比例(%)	变动比例超过 30%的原因
总资产	2,574,779.72	2,475,982.33	3.99	-
总负债	1,522,394.55	1,426,960.13	6.69	-
净资产	1,052,385.17	1,049,022.20	0.32	-
资产负债率(%)	59.13	57.63	2.60	-
流动比率	2.91	3.11	-6.43	-
速动比率	0.98	1.03	-4.85	-
营业总收入	86,361.25	62,279.47	38.67	主要系房产销售

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
				土地整理业务收入增加所致
营业总成本	77,249.72	56,548.77	36.61	主要系房产销售土地整理业务成本增加所致
利润总额	28,928.89	23,436.20	23.44	-
净利润	21,119.51	21,331.10	-0.99	-
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	30,474.77	27,557.16	10.59	-
EBITDA 利息倍数	0.5	0.49	2.04	-
经营活动产生的现金流净额	94,731.27	16,445.36	476.04	支付其他与经营活动有关的现金减少所致
投资活动产生的现金流净额	1,084.05	2,684.45	-59.62	支付其他与投资活动有关的现金增加所致
筹资活动产生的现金流净额	-115,123.63	-14,183.36	711.68	取得借款收到的现金减少所致
期末现金及现金等价物余额	8,984.95	28,293.26	-68.24	主要是由于外部融资取得现金流

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
				入大幅减少所致

二、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	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
货币资金	8,984.95	28,293.26	-68.24	银行存款减少所致
应收账款	309,860.47	250,278.70	23.81	-
预付款项	75,375.62	99,960.54	-24.59	-
其他应收款	380,384.12	351,684.69	8.16	-
存货	1,541,217.89	1,485,061.39	3.78	-
可供出售金融资产	40,736.27	40,736.27	0.00	-
长期应收款	908.05	2,575.53	-64.74	收到融资租赁本金所致
长期股权投资	1,611.43	1,611.98	-0.03	-
投资性房地产	100,815.23	90,438.79	11.47	-
固定资产	256.75	283.07	-9.30	

资产项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
在建工程	34,711.34	46,192.73	-24.86	-

(二) 主要负债项目变动情况

负债项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
短期借款	8,200.00	10,805.00	-24.11	-
应付账款	39,321.61	7,683.84	411.74	新增1年以内、1~2年贷款所致
其他应付款	477,722.49	391,760.03	21.94	-
一年内到期的非流动负债	219,267.98	251,333.20	-12.76	-
长期借款	247,763.11	268,094.43	-7.58	-
应付债券	111,293.06	124,146.56	-10.35	-
长期应付款	131,607.07	87,328.57	50.70	专项应付款增加所致
其他非流动负债	214,060.43	214,984.95	-0.43	-

三、报告期内的主要经营情况

(一) 主要经营情况

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对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。

(二) 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	20,839.9 5	16,970.6 0	24.15	28,442.0 5	23,161.2 1	18.57
租金等业务	1,035.43	249.46	1.20	280.65	11.19	96.01
房产销售	12,010.2 1	11,033.1 3	13.92	2,041.24	1,647.72	19.28
土地整理收入	52,395.3 1	45,960.4 6	60.73	31,490.3 0	26,674.1 4	15.29
合计	86,280.9	74,213.6	100.00	62,254.2	51,494.2	100.0

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 (%)
	0	5		3	7	0

第三节 发行人募集资金使用情况

本期债券募集资金 3 亿元。结合成都审计局的审计意见，本期债券募集资金未按约定全部用于募集说明书约定的募投项目。都江堰金都村镇银行有限责任公司将持续关注该事项，并督促发行人履行信息披露义务。

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

报告期内，“18 都新城 02”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 2019 年至 2025 年每年的 10 月 11 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)。
本期债券已按期偿还 2019 年利息,尚未到兑付日。

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公司公司债券 2019 年年度报告》，在本期债券有效存续期间，中证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。

2019 年 6 月 28 日，中证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公司公司债券（第一期）、2018 年都江堰新城建设投资有限公司公司债券（第一期、第二期）2019 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评【2019】跟踪第【917】号 01），认定本期债券信用等级均维持为 AA，发行主体长期信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。

第九节 本期债券存续期内重大事项

一、重大诉讼、仲裁和行政处罚事项

1、发行人及其子公司都江堰市建工建材有限责任公司于2019年4月15日被列入失信被执行人名单，具体如下：

被执行人姓名	都江堰新城建设投资有限公司/ 都江堰市建工建材有限责任公司
执行法院	重庆市沙坪坝区人民法院
执行依据文号	(2019)渝0106民初214号、(2019)渝0106民初210号、(2019)渝0106民初221号
立案时间	2019年3月29日
案号	(2019)渝0106执4990号、(2019)渝0106执4991号、(2019)渝0106执4992号
做出执行依据单位	重庆市沙坪坝区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2019)渝0106民初214号、(2019)渝0106民初210号、(2019)渝0106民初221号
失信被执行人行为具体情形	被执行人无正当理由拒不履行执行和解协议

该事件为民间借贷纠纷，发行人作为借款人都江堰兴堰投资有限公司的担保人被重庆市沙坪坝区人民法院扣划资金1亿元，

目前此事件已经执行完毕，发行人已被移除失信被执行人。

二、其他重大事项

截至本报告出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员发生变更，免去王晓彬董事长、法定代表人和总经理职务，任命张强为公司新董事长、法定代表人和总经理；免去张斌和王瑞冬原董事职务，任命祁咏梅和魏盛吉为新董事。本次人员变动已于2019年3月29日在都江堰市行政审批局完成工商变更。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2018 年都江堰新城建设投资有限公司公司债券(第二期)债权代理人代理事务报告 (2019 年度 》签章页)

18199033

都江堰金都村镇银行有限责任公司玉堂支行



2020 年 6 月 30 日