

债券简称：21 金投债 01

债券代码：2180434.IB

债券简称：21 金投债

债券代码：184099.SH

**2021 年成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司
公司债券（第一期）**

债权代理事务报告（2021 年度）

债权代理人



西南证券股份有限公司

二〇二二年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，根据成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人提供的相关说明和资料文件等，由债权代理人西南证券股份有限公司（以下简称“债权代理人”或“西南证券”）编制。

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西南证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

第一章 本期债券概要

债券名称	2021年成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司公司债券（第一期）
债券简称	21金投债/21金投债01
债券代码	184099.SH/2180434.IB
起息日	2021年10月29日
到期日	2028年10月29日
债券余额	6.40亿元人民币
截止报告期末的利率（%）	3.79
还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期的第3年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。
交易场所	上交所+银行间
主承销商	西南证券股份有限公司
债权代理人	西南证券股份有限公司
债券担保情况	本期债券无担保
募集资金用途	本期债券募集资金6.40亿元，其中1.25亿元用于成都铁路局人北片区（一期）安置房建设工程，1.25亿元用于鑫房名苑（B区）安置房建设工程，1.38亿元用于鑫房名苑（C区）安置房建设工程，2.52亿元用于补充营运资金。
信用级别及资信评级机构	根据东方金诚国际信用评估有限公司2022年6月7日发布的《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司主体及相关债项2022年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券债项评级AA+。

第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司

注册地址：四川省成都市金牛区光荣路 19 号

法定代表人：李旭东

电话：028-87518859

传真：028-87536581

经营范围：建设项目投资及投资管理；资本运作及资产经营管理、物业管理、项目招标、项目投资咨询（不含金融、证券、期货）；土地整理和拆迁改造；房地产项目和配套设施建设投资；房地产开发；公益性项目投资和经营；园林绿化工程施工与设计；花卉园艺作物种植、租赁与销售；绿化养护管理。（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）。

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）公司业务情况

发行人经核准的主营业务范围为：建设项目投资及投资管理；资本运作及资产经营管理、物业管理、项目招标、项目投资咨询（不含金融、证券、期货）；土地整理和拆迁改造；房地产项目和配套设施建设投资；房地产开发；公益性项目投资和经营；园林绿化工程施工与设计；花卉园艺作物种植、租赁与销售；绿化养护管理。（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）。

发行人作为金牛区重要的基础设施建设主体，主要从事金牛区内工程项目建设、资产租赁、融资担保及物业管理等业务。近年来，公司营业收入持续增长，业务结构也逐渐丰富。发行人营业收入主要来源于工程项目建设，资产租赁等业务。近年来，工程项目建设业务收入规模逐年增长，占营业收入比重稳定在 80% 以上。资产租赁业务收入规模略有波动，占营业收入比重稳定在 7% 以上。

发行人作为金牛区重要的基础设施建设主体，所从事的基础设施及安置房工程项目建设业务具有较强的区域专营性，发行人受成都市金牛国投产业投资开发有限公司等委托方的委托，主要负责金牛区三环以内范围的学校、幼儿园、医院、道路等基础设施项目及安置房的投资建设。公司的工程项目建设业务主要由母公

公司及子公司成都市金牛国投城市运营管理有限公司（原“成都市金牛国投置业有限公司”）负责，资金主要来源于发行人自有资金、外部融资及财政配套资金。

最近两年，发行人业务经营情况如下：

单位：亿元

业务板块	2021 年度			2020 年度		
	营业收入	营业成本	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	收入占比 (%)
工程项目 建设	7.52	6.61	84.82	8.81	7.57	88.42
资产租赁	0.87	0.22	9.80	0.76	0.19	7.65
主营业务 其他	0.46	0.52	5.14	0.38	0.29	3.79
其他业务 收入	0.02	0.01	0.23	0.01	0.21	0.14
合计	8.87	7.37	100.00	9.97	8.26	100.00

注：公司主营业务中的其他项主要包括看护、担保、管护、物业管理、绿化、委贷、教育服务收入等。

（二）公司主要经营情况

2021 年，发行人实现营业收入 88,711.59 万元，较上年同期减少 10,958.94 万元，减幅 11.00%；其中工程项目建设收入 75,246.24 万元，较 2020 年减少 12,877.50 万元，减幅为 14.61%；资产租赁收入 8,694.12 万元，较 2020 年增加 1,067.55 万元，增幅 14.00%；其他主营业务收入 4,564.20 万元，较 2020 年增加 781.93 万元，增幅 20.67%。

2021 年，发行人营业成本合计为 73,650.87 万元，较上年同期减少 8,948.54 万元，减幅为 10.83%；其中工程项目建设业务成本 66,073.94 万元，较 2020 年减少 9,631.33 万元，减幅为 12.72%；资产租赁成本 2,243.88 万元，较 2020 年增加 301.64 万元，增幅为 15.53%；其他主营业务成本 5,228.95 万元，较 2020 年增加 2,352.66 万元，增幅为 81.79%，主要系看护业务的营业成本较高所致。

从毛利润来看，2021 年公司实现毛利润 15,060.72 万元，较 2020 年减少 2,010.40 万元，减幅为 11.78%；其中工程项目建设业务毛利润 9,172.31 万元，较 2020 年减少 3,246.16 万元，减幅 26.14%；资产租赁业务毛利润 6,450.24 万元，较 2020 年增加 765.91 万元，增幅为 13.47%；其他主营业务毛利润-664.75 万元，较 2020 年减少 1,570.73 万元，减幅为 173.37%，主要系看护业务未有营业收入所致。

三、发行人 2021 年度财务情况

(一) 发行人 2021 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
流动资产合计	4,133,750.31	4,014,658.85	2.97%
货币资金	393,007.09	634,006.18	-38.01%
应收账款	237,808.22	186,751.52	27.34%
其他应收款	588,390.71	479,123.05	22.81%
存货	2,908,122.42	2,650,710.41	9.71%
非流动资产合计	1,090,398.22	707,042.06	54.22%
投资性房地产	412,420.41	369,579.76	11.59%
其他非流动资产	602,803.88	277,513.67	117.22%
总资产	5,224,148.53	4,721,700.91	10.64%
流动负债合计	708,054.27	548,464.37	29.10%
短期借款	94,500.00	20,850.00	353.24%
应付账款	9,928.09	7,569.92	31.15%
其他应付款	44,650.68	49,959.66	-10.63%
预收款项	1,466.63	53,834.32	-97.28%
合同负债	68,307.11	-	-
一年内到期的非流动负债	454,244.97	337,032.32	34.78%
非流动负债合计	1,503,983.79	1,611,236.37	-6.66%
长期借款	966,243.67	1,145,620.47	-15.66%
应付债券	314,457.27	249,285.89	26.14%
长期应付款	212,385.60	211,284.84	0.52%
总负债	2,212,038.06	2,159,700.73	2.42%
所有者权益合计	3,012,110.47	2,562,000.18	17.57%
归属母公司股东的净资产	3,012,111.98	2,562,000.18	17.57%
营业收入	88,711.59	99,670.54	-11.00%
营业成本	73,650.87	82,599.42	-10.83%
归属母公司股东的净利润	17,079.75	15,286.90	11.73%
经营活动产生的现金流净额	75.94	887.96	-91.45%
投资活动产生的现金流净额	-205,534.88	5,978.84	-3537.70%
筹资活动产生的现金流净额	-62,407.30	81,218.55	-176.84%
期末现金及现金等价物余额	307,248.88	575,115.12	-46.58%

(二) 发行人 2021 年度主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2021 年度/末	2020 年度/末	变动比例
流动比率	5.84	7.32	-20.22%

速动比率	1.73	2.49	-30.52%
资产负债率	42.34%	45.74%	-7.43%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	25,279.04	21,032.89	20.19%
EBITDA 利息保障倍数	0.35	0.39	-10.26%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

7、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销。

（三）主要财务数据及财务指标变动分析

2021 年末，发行人货币资金为 393,007.09 万元，与 2020 年末相比减少 240,999.09 万元，减幅 38.01%，主要系偿还借款和工程建设项目投入所致。

2021 年末，发行人其他非流动资产账面价值为 602,803.88 万元，与 2020 年末相比增加 325,290.21 万元，增幅为 117.22%，主要系暂时不能可靠形成收益的房屋建筑物等资产增加所致。

2021 年末，公司短期借款较上年末增加 73,650.00 万元，增幅为 353.24%，主要系短期信用借款余额增加所致。

2021 年末，公司应付账款较上年末增加 2,358.17 万元，增幅为 31.15%，主要系应付工程款增加所致。

2021 年末，公司预收款项较上年末减少 52,367.69 万元，减幅为 97.28%，主要系公司执行新收入准则，大部分预收款项转入合同负债科目所致。

2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 117,212.65 万元，增幅为 34.78%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年相比减少 812.02 万元，减幅为 91.45%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；投资活动产生的现金流量净额较 2020 年相比减少 211,513.72 万元，减幅为 3,537.70%，主要系收到其他与投资活动有关的现金大幅减少而受支付其他与投资活动有关

的现金大幅流出的影响，致使发行人投资活动净现金流呈净流出状态；筹资活动产生的现金流量净额 2020 年相比减少 143,625.85 万元，减幅为 176.84%，主要系发行人为控制债务融资规模，2021 年度取得金融机构借款的金额较 2020 年度大幅减少所致。

2021 年末，发行人速动比率为 1.73，与 2020 年末相比减幅为 30.52%，主要系流动负债有所增加所致。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 与核查情况

一、本期债券募集资金情况

发行人于 2021 年 10 月 29 日发行本期债券，规模为人民币 6.40 亿元。本期债券募集款项已按募集资金监管协议的约定汇入发行人的募集资金专项账户。

根据发行人披露的本期债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金 6.40 亿元，其中 1.25 亿元用于成都铁路局人北片区（一期）安置房建设工程，1.25 亿元用于鑫房名苑（B 区）安置房建设工程，1.38 亿元用于鑫房名苑（C 区）安置房建设工程，2.52 亿元用于补充营运资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年末，将募集资金中 9,073.84 万元用于成都铁路局人北片区（一期）安置房建设工程，4,793.72 万元用于鑫房名苑（B 区）安置房建设工程，5,653.58 万元用于鑫房名苑（C 区）安置房建设工程，24,000.00 万元用于补充营运资金。

经核查，发行人已按募集说明书中承诺的用途和使用计划使用，不存在违反相关监管制度的情况。

三、专项账户运作情况与核查情况

公司在监管银行成都银行股份有限公司金牛支行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。

债权代理人已取得了集资金专项账户流水单及资金使用凭证，账户运行情况正常。

2021 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第四章 发行人偿债保障措施和偿债能力情况

一、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

本期债券无担保，本期债券偿债保障措施主要为发行人的盈利能力及募投项目的收益。截至2021年末，募投项目处于建设期，项目建设正常。同时，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天衡审字（2022）00620号）。发行人总资产、净资产、营业收入及净利润均保持稳定水平，未发生大幅下降情况，发行人稳定的资产状况及盈利能力为持续还本付息提供了可靠保障。

（二）是否发生重大变化

截至2021年末，本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

2021 年度，发行人按照本期债券募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

三、发行人偿债能力和意愿分析

截至 2021 年末，发行人财务情况稳定，且未发生其他违约事项。发行人具有可靠的偿债能力及较强的偿债意愿。

四、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人采取的应对措施

无。

第五章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具之日，本期债券未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券本息偿付情况

本期债券起息日为 2021 年 10 月 29 日，本期债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期的第 3 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

截止本报告出具日，本期债券尚未到首个付息日。

第七章 本期债券跟踪评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2022 年 6 月 7 日发布的《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司主体及相关债项 2022 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券债项评级 AA+。

第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与本期债券相关事务的专人未发生变动。

第九章 债权代理人职责履行情况

西南证券作为本期债券债权代理人，根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则的规定，以及债权代理协议的约定，公正履行了债权代理职责与义务。

报告期内，西南证券通过查阅调取资料、现场走访、发送重大事项问询函、电话问询等方式，持续关注发行人的资信状况，监测发行人整体经营情况，掌握发行人债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，对发行人募集资金的接收、存储、划转、使用情况进行监督，提示发行人按相关规定及约定履行债券存续期间的各项义务，包括但不限于督促发行人按时履行偿付约定，履行信息披露义务等。

综上，西南证券严格按要求履行了债权代理人职责，切实维护债券持有人的权益，落实投资者权益保护机制。

第十章 其他情况

一、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不适用

二、其他

（一）对外担保情况

截至2021年12月31日，发行人对外担保（不包括对控股子公司的担保）情况如下表所示：

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	是否关联方	担保是否已经履行完毕
成都鑫金城市建设投资有限公司	33,332.33	2020-3-31	2023-3-30	否	否
成都市金牛环境投资发展集团有限公司	35,655.00	2020-6-23	2022-6-21	否	否
成都国际商贸城功能区建设发展有限公司	30,494.18	2020-11-18	2040-11-18	否	否
合计	99,481.51				

（二）重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

2021年度，发行人不存在重大诉讼、仲裁或媒体普遍质疑的事项。

（三）发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况及涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

2021年度，发行人未发生此类事项。

（四）其他重大事项

无。

(本页无正文，为《2021年成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司公司债券
(第一期) 债权代理事务报告（2021年度）》之签章页)

