

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

债券简称：22 金投债 01

债券代码：2280064.IB

债券简称：22 金投债

债券代码：184251.SH

成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司

公司债券

债权代理事务报告（2022 年度）

债权代理人



西南证券股份有限公司

二〇二三年六月

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 2022 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

债券简称：21 金投债/21 金投债 01

债券代码：184099.SH/2180434.IB

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 2023 年 6 月 21 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 2023 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+。

债券简称：22 金投债/22 金投债 01

债券代码：184251.SH/2280064.IB

债券名称	2022 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	22 金投债/22 金投债 01
债券代码	184251.SH/2280064.IB
起息日	2022 年 2 月 24 日
到期日	2029 年 2 月 24 日
债券余额	5.00 亿元人民币
截止报告期末的利率（%）	3.35%
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 5.00 亿元,其中 1.62 亿元用于成都铁路局人北片区(一期)安置房建设工程,1.62 亿元用于鑫房名苑(B 区)安置房建设工程,1.76 亿元用于鑫房名苑(C 区)安置房建设工程。
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 2023 年 6 月 21 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 2023 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 2022 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：詹文瑾

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 2022 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）。

最近两年，发行人业务经营情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
工程项目建设	6.50	5.67	12.74	77.06	7.52	6.61	12.19	84.82
资产租赁	0.77	0.36	53.41	9.09	0.87	0.22	74.19	9.80
主营业务其他	0.64	0.52	19.62	7.64	0.46	0.52	-14.56	5.14
其他业务收入	0.52	0.20	61.83	6.21	0.02	0.01	49.71	0.23
合计	8.43	6.75	20.01	100.00	8.87	7.37	16.98	100.00

注：公司主营业务中的其他主要包括教育服务、担保业务、管护业务、物业管理、绿化服务、人力资源业务、月子中心业务等。

2022年度,公司主营业务其他收入较2021年度增加0.18亿元,增幅为40.08%,主要系物业管理业务收入增加较多,且公司新增人力资源业务、停车场业务所致。2022年度,公司其他业务收入较2021年度增加0.50亿元,增幅为2,519.66%,主要系公司处置投资性房地产所得收入较多所致。

2022年度,公司资产租赁板块营业成本较2021年度增加0.14亿元,增幅为62.25%,主要系部分新增投资性房地产尚未出租所致。

2022年度,公司主营业务其他业务板块毛利率较2021年度增加34.18个百分点,主要系本年度物业管理业务毛利率增幅较大所致。

二、发行人2022年度财务情况

(一) 发行人2022年度主要财务数据

单位:万元、%

项目	2022年末/年度	2021年末/年度	变动比例
流动资产合计	4,516,032.92	4,133,750.31	9.25
货币资金	314,279.14	393,007.09	-20.03
应收账款	230,770.70	237,808.22	-2.96
其他应收款	858,653.36	588,390.71	45.93
存货	3,105,921.96	2,908,122.42	6.80
非流动资产合计	1,135,915.31	1,090,398.22	4.17
投资性房地产	895,679.86	412,420.41	117.18
其他非流动资产	143,974.59	602,803.88	-76.12
总资产	5,651,948.24	5,224,148.53	8.19
流动负债合计	819,356.92	708,054.27	15.72
短期借款	94,800.00	94,500.00	0.32
应付账款	17,464.45	9,928.09	75.91
其他应付款	29,810.08	44,650.68	-33.24
预收款项	566.61	1,466.63	-61.37
合同负债	199,163.67	68,307.11	191.57
一年内到期的非流动负债	443,996.82	454,244.97	-2.26
非流动负债合计	1,767,343.43	1,503,983.79	17.51
长期借款	1,291,667.67	966,243.67	33.68
应付债券	362,745.38	314,457.27	15.36
长期应付款	102,778.37	212,385.60	-51.61
总负债	2,586,700.35	2,212,038.06	16.94
所有者权益合计	3,065,247.88	3,012,110.47	1.76
归属母公司股东的净资产	3,064,590.68	3,012,111.98	1.74
营业收入	84,332.49	88,711.59	-4.94
营业成本	67,457.23	73,650.87	-8.41
归属母公司股东的净利润	11,076.13	17,079.75	-35.15

项目	2022 年末/年度	2021 年末/年度	变动比例
经营活动产生的现金流净额	736.38	75.94	869.69
投资活动产生的现金流净额	-316,586.48	-205,534.88	-54.03
筹资活动产生的现金流净额	296,847.56	-62,407.30	575.66
期末现金及现金等价物余额	288,246.33	307,248.88	-6.18

1、截至 2022 年末，发行人其他应收款账面价值较上年末增幅为 45.93%，主要系发行人应收其他国有企业的往来款增加所致。

2、截至 2022 年末，发行人投资性房地产较上年末增幅为 117.18%，主要系其他非流动资产科目转入本科目的资产增加所致。

3、截至 2022 年末，发行人其他非流动资产较上年末减幅为 76.12%，主要系原计入本科目的大部分资产转入投资性房地产科目所致。

4、截至 2022 年末，发行人应付账款账面价值较上年末增幅为 75.91 %，主要系发行人应付工程款增加所致。

5、截至 2022 年末，发行人预收款项较上年末减幅为 61.37%，主要系发行人预收房租金额减少所致。

6、截至 2022 年末，发行人合同负债较上年末增幅为 191.57%，主要系拆迁工程款及工程项目款增加所致。

7、截至 2022 年末，发行人其他应付款较上年末减幅为 33.24%，主要系应付拆迁补偿款减少所致。

8、截至 2022 年末，发行人长期借款较上年末增幅为 33.68%，主要系银行及金融机构借款增加所致。

9、截至 2022 年末，发行人长期应付款较上年末减幅为 51.61%，主要系银桂桥社区、五块石安置房等建设项目的专项应付款减少所致。

10、2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度增加 869.69%，主要系因发行人 2022 年度销售商品提供劳务收到的现金较上年度大幅增加所致。

11、2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年度下降 54.03%，主要系因发行人 2022 年度其他投资活动支出的现金较上年增加所致。

12、2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额较上年度增加 575.66%，主要系因发行人 2022 年度通过借款及发行债券等方式融入的现金较上年度增加所致。

（二）发行人 2022 年度主要财务指标

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	变动比例
流动比率（倍）（注 1）	5.51	5.84	-5.65%
速动比率（倍）（注 2）	1.72	1.73	-0.58%
资产负债率（%）（注 3）	45.77%	42.34%	8.10%
净资产收益率（%）（注 4）	0.36%	0.61%	-40.98%
存货周转率（次）（注 5）	0.02	0.03	-33.33%
总资产周转率（次）（注 6）	0.02	0.02	——

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=速动资产/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%
- 4、净资产收益率=净利润/平均净资产*100%
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

1、发行人 2022 年度净资产收益率较上年度下降 40.98%，主要系因 2022 年度净利润较上年度有所下降。

2、发行人 2022 年度存货周转率较上年度下降 33.33%，主要系因存货平均余额增加所致。

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 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），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。

发行人于 2022 年 2 月 24 日发行 2022 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），规模为人民币 5.00 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。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，成都铁路局人北片区（一期）安置房建设工程已使用债券募集资金 22,020.44 万元、鑫房名苑（B 区）安置房建设工程已使用债券募集资金 24,605.66 万元、鑫房名苑（C 区）安置房建设工程已使用债券募集资金 27,775.47 万元、已使用债券募集资金 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。

2022 年度，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

发行人两期债券均无担保，两期债券偿债保障措施主要均为发行人的盈利能力及募投项目的收益。截至2022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2022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（2023）01794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2022年末，两期债券偿债保障措施均未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

2022 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 2022 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

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）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。

2022 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）起息日为 2022 年 2 月 24 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，发行人已按时完成 2022 年度付息工作。

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 2023 年 6 月 21 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 2023 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

2022 年度，发行人负责处理与本期债券相关事务的专人未发生变动。

2023 年 3 月 3 日，发行人披露《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变动的公告》，戚春梅不再担任发行人的信息披露事务负责人，新任信息披露事务负责人由李毅光担任。

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、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）重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

2022年度，发行人不存在重大诉讼、仲裁或媒体普遍质疑的事项。

（二）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

2022年度，发行人未发生此类事项。

（三）其他重大事项

2022年5月13日，发行人披露《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司关于变更法定代表人及董事的公告》，免去杨磊董事长、董事职务，不再担任法定代表人，由李旭东担任董事长、董事职务，并担任法定代表人。

2023年2月21日，发行人披露《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司关于董事、监事、董事长发生变动的公告》，发行人董事及监事发生变动，李旭东不再担任发行人董事长及法定代表人，由詹文瑾担任发行人董事长及法定代表人。

（本页无正文，为《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2022年度）》之签章页）

