

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

企业债券

债权代理事务报告

(2023 年度)

债权代理人



西南证券股份有限公司

二〇二四年六月

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年度报告（2023 年）》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
发行日	2021 年 10 月 28 日
起息日	2021 年 10 月 29 日
2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 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+。 根据东方金诚国际信用评估有限公司 2024 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 2024 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
发行日	2022 年 2 月 24 日
起息日	2022 年 2 月 24 日
2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 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+。 根据东方金诚国际信用评估有限公司 2024 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 2024 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 2023 年度经营和财务状况

一、发行人 2023 年度经营情况

（一）发行人业务情况

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，发行人业务结构逐渐丰富。发行人营业收入主要来源于工程项目建设、资产租赁业务和安置房销售业务等。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。发行人的工程项目建设业务主要由母公司及子公司成都市金牛国投城市运营管理有限公司负责，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。

（二）发行人业务开展情况

单位：亿元

业务板块	2023 年度				2022 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	5.31	4.62	12.99	51.41	5.96	5.19	12.92	70.70
资产租赁	0.88	0.26	70.45	8.52	0.76	0.36	52.63	9.02
物业服务	0.23	0.37	-60.87	2.23	0.27	0.21	22.22	3.20
教育服务	0.14	0.11	21.43	1.36	0.18	0.21	-16.67	2.14

业务板块	2023 年度				2022 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 (%)
人力资源业务	0.55	0.53	3.64	5.33	0.03	0.02	33.33	0.36
安置房销售	0.039	0.043	-11.69	0.37	0.53	0.48	9.43	6.29
项目转让	2.88	2.47	14.24	27.88	-	-	-	-
其他业务	0.30	0.11	63.33	2.90	0.70	0.28	60.00	8.30
合计	10.33	8.51	17.61	100.00	8.43	6.75	19.93	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。发行人其他业务包括担保业务、绿化服务、月子中心业务等。

1、2023 年度，发行人资产租赁业务，毛利率较去年增加 17.82%，增幅为 33.86%，主要原因是租金优惠幅度下降，导致毛利率上升。

2、2023 年度，发行人物业服务营业成本较去年增加 0.16 亿元，增幅为 76.19%，毛利率较去年减少 83.09%，减幅为 373.94%。主要原因是新增设立天府物业子公司，人工等固定成本上升。

3、2023 年度，发行人人力资源业务营业收入较去年增加 0.52 亿元，增加幅度 1733.33%，营业成本较去年增加 0.51 亿元，变动幅度为 2550.00%，毛利率较去年减少 29.69%，减幅为 89.09%，主要原因是人力资源规模陆续回升，同时用工成本上升。

4、2023 年度，发行人安置房销售业务收入较去年减少 0.49 亿元，减幅为 92.74%，营业成本较去年减少 0.44 亿元，减幅为 91.04%，毛利率较去年减少 21.12%，主要原因是本年度交房量较上年大幅下降所致。

5、2023 年度，其他业务营业收入较去年减少 0.40 亿元，减幅为 57.14%，营业成本较去年减少 0.17 亿元，减幅为 60.71%，前一期其他业务收入包括投资性房地产处置，而本年度无投资性房地产处置，因此营业收入及营业成本出现大幅下降。

6、2023 年度，发行人新增项目转让业务，业务收入 2.88 亿元，业务成本 2.47 亿元，毛利率 14.24%，为金牛区站西桥西街片区城市有机更新项目转让业务。

二、发行人财务情况

（一）发行人 2023 年末资产及变动情况

单位：亿元

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例（%）
货币资金	40.03	31.43	27.36
应收账款	26.82	23.08	16.20
预付款项	0.12	0.58	-79.31
其他应收款	86.62	85.87	0.87
存货	374.88	310.59	20.70
其他流动资产	1.99	0.06	3,216.67
长期股权投资	1.85	0.39	374.36
其他权益工具投资	5.09	4.69	8.53
投资性房地产	76.52	89.57	-14.57
固定资产	0.69	0.33	109.09
在建工程	0.04	0.00	-
使用权资产	0.30	0.36	-16.67
无形资产	3.27	3.34	-2.10
开发支出	0.16	0.08	100.00
长期待摊费用	0.19	0.14	35.71
递延所得税资产	0.04	0.30	-86.67
其他非流动资产	14.48	14.40	0.56

1、截至 2023 年末，发行人预付款项较上年末减幅为 79.31%，主要系为平稳资金，合理筹划资金，尽量减少工程款预付的发生。

2、截至 2023 年末，发行人其他流动资产较上年末增幅为 3,216.67%，主要系待抵扣增值税大幅增加，新增预缴增值税及信托计划投资款所致。

3、截至 2023 年末，发行人长期股权投资较上年末增幅为 374.36%，主要系新增对成都蓉北商圈建设发展有限公司的投资，增加对成都市金牛区交子私募基金管理有限公司投资所致。

4、截至 2023 年末，发行人固定资产较上年末增幅为 109.09%，主要系购置电子设备、办公设备及其他增多所致。

5、截至 2023 年末，发行人开发支出较上年末增幅为 100.00%，主要系数字经济产业孵化专利项目内部开发成本增多所致。

6、截至 2023 年末，发行人长期待摊费用较上年末增幅为 35.71%，主要系装修费及资产维护改造等费用增多所致，随着公司资产划拨的增多面临的资产维护改造成本上升。

7、截至 2023 年末，发行人递延所得税资产较上年末减幅为 86.67%，主要系根据财政部发布的 16 号解释公告，根据企业会计准则，递延所得税资产和负债期末互抵金额增加所致。

（二）发行人 2023 年末负债及变动情况

单位：亿元

负债项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例（%）
短期借款	29.43	9.48	210.44
应付账款	1.79	1.75	2.29
预收款项	0.15	0.06	150.00
合同负债	7.98	19.92	-59.94
应付职工薪酬	0.06	0.07	-14.29
应交税费	4.30	3.20	34.38
其他应付款	6.21	2.98	108.39
担保赔偿准备金	0.05	0.05	0.00
未到期责任准备金	0.00	0.00	-
一年内到期的非流动负债	42.90	44.40	-3.38
其他流动负债	0.00	0.03	-100.00
长期借款	157.84	129.17	22.20
应付债券	35.04	36.27	-3.39

负债项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例（%）
租赁负债	0.27	0.32	-15.63
长期应付款	32.34	10.28	214.59
递延收益	0.01	0.01	0.00
递延所得税负债	0.37	0.68	-45.59

1、截至 2023 年末，发行人短期借款较上年末增幅 210.44%，主要系基础设施、棚改项目的持续推进，融资规模持续增高。

2、截至 2023 年末，发行人预收款项较上年末增幅 150.00%，主要系随着对存量租赁房屋及新增划拨房屋的资源优化，对部分老旧房屋进行装修升级，预收租金增加所致。

3、截至 2023 年末，发行人合同负债较上年末降幅 59.94%，主要系工程款结转所致。

4、截至 2023 年末，发行人应交税费较上年末增幅 34.38%，主要系增值税增加所致。

5、截至 2023 年末，发行人其他应付款较上年末增幅 108.39%，主要系拆迁补偿款大幅增加所致。

6、截至 2023 年末，发行人其他流动负债较上年末降幅 100.00%，主要系为待转销项税减少所致。

7、截至 2023 年末，发行人长期应付款较上年末增幅 214.59%，主要系收到的火车北站地方配套项目等项目专项补助资金增加所致。

8、截至 2023 年末，发行人递延所得税负债较上年末降幅 45.59%，主要系根据财政部发布的 16 号解释公告，根据企业会计准则，本期对递延所得税资产和负债期末互抵金额增加所致。

（三）发行人 2023 年度利润及其他损益来源情况

发行人 2023 年度利润总额 1.58 亿元，合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的情况如下：

单位：亿元

科目	金额	形成原因
投资收益	-0.02	对联营企业的投资收益。
公允价值变动损益	-0.13	投资性房地产公允价值变动损益。
营业外收入	0.01	违约赔偿收入及其他。
营业外支出	0.07	对外捐赠等。
其他收益	1.00	政府补助等。
信用减值损失	-0.05	应收款项坏账损失。
资产处置收益	0.17	其他非流动资产处置。

（四）发行人 2023 年度净利润与经营性净现金流差异

发行人 2023 年度经营活动产生的现金净流量为 0.14 亿，净利润为 1.43 亿，差异的主要原因是 2023 年度经营活动投入增加所致。

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与核查情况

截至 2023 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 2.51 亿元、鑫房名苑（B 区）安置房建设工程已使用债券募集资金 2.51 亿元、鑫房名苑（C 区）安置房建设工程已使用债券募集资金 2.79 亿元、已使用债券募集资金 2.52 亿元用于补充营运资金。

经现场核查项目建设情况，不存在重大不利变化，和发行人披露情况不存在较大差异。

2023 年度，21 金投债 01/21 金投债及 22 金投债 01/22 金投债募集资金的使用均与募集说明书的约定一致。

三、专项账户运作情况与核查情况

发行人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。

债权代理人取得了 2023 年度募集资金账户流水明细，经核查，2023 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

1、21金投债01/21金投债及22金投债01/22金投债均无担保增信措施。

2、21金投债01/21金投债及22金投债01/22金投债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。有效性分析如下：

（1）截至2023年末，募投项目处于建设期，项目建设正常。

（2）根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司2023年度财务报表审计报告》天衡审字（2024）02205号标准无保留意见的审计报告，2023年末公司总资产为633.09亿元、总负债为318.74亿元、所有者权益为314.35亿元，资产负债率为50.35%。2023年公司营业总收入10.33亿元，净利润为1.43亿元。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2023年末，21金投债01/21金投债及22金投债01/22金投债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

2023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

2023年度，发行人经营活动产生的现金净流量为0.14亿元、净利润1.43亿元，年末货币资金余额为40.03亿元，经营情况良好、现金流充足。2023年末，发行人流动资产余额（合并财务报表口径下）为530.45亿元，具有较强的变现能力。

截至目前，发行人企业债券余额为11.40亿元，已发行的企业债券不存在处于违约或者延迟支付本息的情形，发行人具备较强的偿债意愿。

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

截至本债权代理事务报告出具之日，21 金投债 01/21 金投债及 22 金投债 01/22 金投债均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 2023 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+。

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2024 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 2024 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

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，以及债券受托管理协议的约定，公正履行了受托管理职责与义务。

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，西南证券严格按照要求履行了债权代理人职责，切实维护债券持有人的权益。

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）重大诉讼情况

2023年度，发行人不存在重大诉讼情况。

（二）发行人控股股东、实际控制人的变更情况

2023年度，发行人控股股东、实际控制人未发生变更。

（三）发行人控股股东、实际控制人及其董事、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况

2023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《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司企业债券债权代理事务报告（2023年度）》之签章页）

