

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

(2024 年度)

债券债权人代理人



西南证券股份有限公司

二〇二五年六月

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（2024 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	5.12 亿元人民币
截止报告期末的利率（%）	2.46
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 2025 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 2025 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	4.00 亿元人民币
截止报告期末的利率（%）	2.22
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 2025 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 2025 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 2024 年度经营和财务状况

一、发行人 2024 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）业务开展情况

单位：亿元

业务板块	2024 年度				2023 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	4.75	4.13	13.05	48.77	5.31	4.62	12.99	51.41
资产租赁	1.17	0.21	82.05	12.01	0.88	0.26	70.45	8.52
物业服务	0.47	0.50	-6.38	4.83	0.23	0.37	-60.87	2.23
教育服务	0.15	0.14	6.67	1.54	0.14	0.11	21.43	1.36
人力资源业务	2.18	2.16	0.92	22.38	0.55	0.53	3.64	5.33
安置房销售业务	0.21	0.19	9.52	2.16	0.04	0.04	-10.26	0.37
项目管理及转让业务	0.12	0.01	91.67	1.23	2.88	2.47	14.24	27.88

业务板块	2024 年度				2023 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 (%)
其他业务	0.69	0.70	-1.45	7.08	0.30	0.11	63.33	2.90
合计	9.74	8.05	17.35	100.00	10.33	8.51	17.62	100.00

二、发行人财务情况

(一) 发行人 2024 年末主要资产及变动情况

单位：亿元

资产项目	2024 年末		2023 年末		变动比例 (%)
	余额	占总资产比例 (%)	余额	占总资产比例 (%)	
货币资金	46.52	6.88	40.03	6.32	16.21
应收账款	19.83	2.93	26.82	4.24	-26.06
其他应收款	89.89	13.30	86.62	13.68	3.78
存货	410.42	60.73	374.88	59.21	9.48
投资性房地产	66.84	9.89	76.52	12.09	-12.65
其他非流动资产	27.02	4.00	14.48	2.29	86.60

发行人 2024 年末其他非流动资产较上年末变动比例超过 30%，主要系留抵增值税金额增加所致，其他主要资产较上年末无重大变化。

(二) 发行人 2024 年末主要负债及变动情况

单位：亿元

负债项目	2024 年末		2023 年末		变动比例 (%)
	余额	占总负债比例 (%)	余额	占总负债比例 (%)	
短期借款	23.52	6.51	29.43	9.23	-20.08
一年内到期的非流动负债	86.09	23.83	42.90	13.46	100.68
长期借款	164.13	45.43	157.84	49.52	3.99
应付债券	17.81	4.93	35.04	10.99	-49.17
长期应付款	47.50	13.15	32.34	10.15	46.88

发行人 2024 年度应付债券及长期应付款一年内到期部分重分类至一年内到期的非流动负债，导致上述三个科目金额变动较大，其他主要负债科目较上年无重大变化。

(三) 发行人 2024 年度利润及其他损益来源情况

发行人 2024 年度利润总额 4.47 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	-0.03	对联营企业的投资收益
公允价值变动损益	0.25	投资性房地产公允价值变动损益
营业外支出	0.02	罚款、对外捐赠支出等
其他收益	2.71	政府补助等
信用减值损失	1.01	应收款项坏账损失

（四）发行人 2024 年度净利润与经营性净现金流差异

发行人 2024 年度经营活动产生的现金净流量为 0.40 亿，净利润为 3.94 亿，差异的主要原因系 2024 年度收到的其他与经营活动有关的款项减少所致。

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 2024 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 2.38 亿元、鑫房名苑（B 区）安置房建设工程已使用债券募集资金 2.70 亿元、鑫房名苑（C 区）安置房建设工程已使用债券募集资金 2.70 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。

2024 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 2024 年度募集资金账户流水明细，经核查，2024 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）根据发行人出具的《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（2024年）》，受房地产行业下行、市场经济环境等因素影响，项目收益低于预期。发行人已在2024年年度报告中进行了披露。发行人近三年营业收入为8.43亿元、10.33亿元和9.74亿元，货币资金余额为31.43亿元、40.03亿元及46.52亿元。同时，发行人与多家金融机构保持良好合作，授信充足。项目收益变化不会对发行人偿债能力及投资者权益产生重大不利影响。

（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2024年度财务报表审计报告》（天衡审字（2025）01592号）标准无保留意见的审计报告，2024年末公司总资产为675.80亿元、总负债为361.25亿元、所有者权益为314.55亿元，资产负债率为53.46%。2024年公司营业总收入9.74亿元，净利润为3.94亿元。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2024年末，除募投项目收益不及预期的情况外，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

2024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

2024年度，发行人经营活动产生的现金净流量为0.40亿元、净利润3.94亿元，

年末非受限货币资金余额为43.02亿元，经营情况良好、现金流充足。2024年末，发行人流动资产余额（合并财务报表口径下）为569.76亿元，具有较强的变现能力。

截至目前，发行人企业债券余额为9.12亿元，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 2024 年度回售、转售、付息及分期偿还工作。

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 2025 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 2025 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、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

2024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

2024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

2024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（2024年度）》之签章页）

