

2019年成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）
项目收益债券

年度债权代理事务报告
（2024 年度）

债权代理人
方正证券承销保荐有限责任公司

2025年6月

重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）编制本报告的内容及信息来源于成都经开国投集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《成都经开国投集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向方正承销保荐出具的说明文件。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为方正承销保荐所作的承诺或声明。

目录

第一节 债券基本情况	3
第二节 债权人履职情况	6
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	7
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况	10
第五节 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况	11
第六节 债券本息偿付情况	12
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	13
第八节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况	15
第九节 债券持有人会议召开情况	19
报告期内，本期债券未召开债券持有人会议。第十节 债券信用评级情况	19
第十一节 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	21
第十二节 债券报告期内重大事项	22

第一节 债券基本情况

一、债券全称、债券简称及债券代码

2019年成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目收益债券（以下简称“本期债券”）；

债券简称：PR蓉国投（上交所）、19经开国投项目债（银行间）；

债券代码：152192（上交所）、1924010（银行间）。

二、上市交易流通场所

上海证券交易所、银行间债券市场。

三、起息日、发行规模及债券余额

本期债券起息日为2019年5月6日，存续期内每年的5月6日为该计息年度的起息日；

本期债券的发行规模为人民币15亿元；

本期债券当前余额人民币3亿元。

四、债券期限

本期债券期限为7年期，附本金提前偿还条款。从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

五、票面利率

本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为6.00%。

六、还本付息方式

本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

七、债券增信情况

本期债券设置差额补偿机制，由发行人成都经济技术开发区国有资产投资有限公司（现“成都经开国投集团有限公司”）作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

八、债券评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA+级，本期债券信用等级为AA+级。

九、募集资金用途

本期债券募集资金15亿元，拟用于成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目。

十、特殊条款

加速到期机制

当出现启动加速到期条款的情形时，债权代理人应立即召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，发行人应认真遵守债券持有人会议决议，提前清偿部分或全部债券本金。启动加速到期条款的情形包括但不限于：

- 1、本期债券发行三个月后，项目仍未开工；
- 2、项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；
- 3、项目实施主体破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。
- 4、未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；
- 5、发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

6、发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；

7、发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；

8、本期债券的担保人（如有担保人）或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，发行人拒绝变更担保方式；

9、根据本期债券《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速到期的其他情形。

第二节 债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》等法律法规和自律规则，以及本期债券《募集说明书》《债权代理协议》以及《账户与资金监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，履行债券信用风险管理职责，监督发行人对公司债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施或者投资者权益保护措施等的实施执行情况等，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人2024年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人是由成都经济技术开发区管理委员会控股的国有企业，成立于2005年10月，定位为城市建设综合运营商，主要负责城市国有资产经营、城市功能配套、房地产开发、TOD综合开发营运、生活性服务业等。

发行人2022-2024年经营状况良好，分别实现营业收入324,786.78万元、331,411.42万元和265,287.46万元，营业成本分别为254,028.04万元、267,399.99万元和207,583.16万元，实现净利润19,596.05万元、29,457.41万元和20,527.41万元。

二、发行人财务状况

根据发行人2024年年度审计报告，截至2024年12月31日，发行人主要财务数据如下：

发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
----	-----------	-----------

资产总额	11,643,436.15	11,163,486.60
流动资产	9,516,602.66	9,217,743.06
非流动资产	2,126,833.49	1,945,743.54
流动负债	3,309,320.18	3,113,278.19
非流动负债	4,646,850.59	4,254,188.73
负债总额	7,956,170.76	7,367,466.92
所有者权益	3,687,265.39	3,796,019.68
营业收入	265,287.46	331,411.42
营业成本	207,583.16	267,399.99
营业利润	29,086.51	39,459.27
利润总额	28,510.97	38,685.87
净利润	20,527.41	29,457.41
EBITDA	54,299.47	65,661.71
经营活动产生的现金流量净额	668,099.99	-224,664.92
投资活动产生的现金流量净额	-759,237.91	-89,088.64
筹资活动产生的现金流量净额	146,783.75	349,670.82
期末现金及现金等价物余额	136,565.57	80,919.35

最近两年，发行人财务情况、生产经营活动正常，发行人偿债能力未发生重大不利变化。

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

截至 2024 年末，发行人受限资产金额为 65.63 亿元，占当年末总资产的 5.64%，主要为货币资金、存货、投资性房地产、固定资产及无形资产，具体情况如下：

单位：万元

科目	受限金额	受限的原因
货币资金	14.83	定期存单受限和银行承兑汇票保证金
固定资产	0.15	借款抵押
投资性房地产	28.09	借款抵押
存货	3.26	借款抵押
无形资产	18.30	借款抵押
合计	64.63	-

四、对外担保情况

截至2024年末，公司对外担保余额合计84.72亿元，占2024年末公司总资产的比例为7.28%，被担保方均是成都市龙泉驿区其他平台公司或具有政府背景的企事业单位，目前经营情况均较好，代偿风险较低。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况

本期债券募集资金金额为 15 亿元。根据《2019 年成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目收益债券募集说明书》约定，募集资金用于成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目。截至 2024 年 12 月末，本期债券募集资金已按《募集说明书》约定使用完毕。

发行人已在哈尔滨银行股份有限公司成都分行开设了募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专项账户，目前各专户均按照《2019 年成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目收益债券募集说明书》约定进行运作，合法合规。

本期债券扣除承销费用外募集资金净额已存入公司在哈尔滨银行股份有限公司成都分行（以下简称“监管银行”）开设的募集资金专户（以下简称“专项账户”）。2018 年 8 月 27 日，发行人与监管银行、债权代理人签订了《2018 年成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目收益债券账户及资金监管协议》，严格监管本期债券募集资金的使用。

截止 2024 年末，由于本期债券募投项目处于建设期，项目收入归集专户未实现项目收益归集；

截至 2024 年末，本期债券偿债资金专项账户余额为 0.45 万元，全部为偿债资金的利息收入。

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券募集资金专项账户余额为 0.68 万元。

目前成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目已完工，处于竣工验收阶段，尚未投入运营，项目运营效益没有发生重大不利变化，募投项目也不存在抵押或质押的情况。

第五节 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况

一、增信机制及有效性分析

本期债券无担保，设置差额补偿机制。由成都经开国投集团有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

截至本报告出具日，本期债券募投项目尚未产生运营收益，发行人经营情况良好，该增信措施具有有效性。

二、偿债保障措施及有效性分析

本期债券偿债资金将来源于募投项目产生的经营收入，同时采取本息差额补偿机制为本期债券增信，进一步保障债券投资者的合法权益。发行人在全面分析项目未来收益情况及自身财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。具体包括：

本期债券募投项目良好的经营收入，发行人良好的盈利能力；发行人良好的偿付能力；本期债券的差额补偿机制；募投项目资金的封闭运作和债券持有人会议及债权代理人制度等。

报告期内，发行人按《募集说明书》约定执行偿债保障措施。

三、增信机制、偿债保障措施执行情况及重大变化情况

截至本报告出具日，本期债券的增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

第六节 债券本息偿付情况

本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 5 月 6 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。发行人已于 2025 年 4 月完成了本期债券的年度付息及 20% 本金偿还工作。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

项目	2024 末/度	2023 末/度
流动比率（倍）（注1）	2.88	2.96
速动比率（倍）（注2）	1.52	1.76
资产负债率（%）（注3）	68.33	66.00
EBITDA 利息保障倍数（注4）	0.10	0.12
利息保障倍数	0.06	0.08
存货周转率（次）（注5）	0.05	0.07
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

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、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

1、短期偿债能力分析

最近两年末，发行人流动比率分别为2.96倍和2.88倍，速动比率分别为1.76倍和1.52倍。2024年末发行人流动比率和速动比率相较2023年有所下降，主要系应付账款大幅增加所致。

2、长期偿债能力分析

最近两年末，发行人资产负债率分别为66.00%和68.33%，2024年相较2023年有所上升，处于行业相对合理水平。

3、贷款偿还率

从贷款偿还率看，公司自成立以来始终按期偿还有关债务，报告期内各期贷款偿还率保持在100%，公司经营状况良好，且具有较好的发展

前景，在生产经营过程中，公司与多家金融机构建立了长期的良好合作关系，公司贷款到期均能按时偿付，未出现逾期情况。

二、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，发行人的全部有息债务均按时足额还本付息，发行人具有较强的偿债意愿。

第八节《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

报告期内，债权人督促发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。

一、信息披露情况

经核查，报告期内，发行人按照《募集说明书》和相关协议的约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者信息披露不准确的情形。

二、其他约定义务的执行情况

（一）项目收益权的排他性

发行人合法享有本期债券募投项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据有关账户协议和账户监管要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，发行人不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利，但有相关规定的除外。

截至本报告出具日，本期债券募投项目已竣工，处于审计验收阶段，尚未产生募投项目收益。

（二）投资者保护机制

债券投资者应自行承担与本期债券相关的风险。但当发行人或成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）项目本身发生重大事项（不限于以下重大事项）时，发行人应在知道该情形之日起2日内书面通知债权人、差额补偿人并通过有效途径通知全部债券持有人。重大事项包含但不限于：

- 1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项；

- 2、债券发行后，募集资金投资项目超过三个月未开工；
- 3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项；
- 4、债项评级下降；
- 5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况；
- 6、项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排；
- 7、发生项目资产权属争议时的解决机制。

债权代理人在收到书面通知后，将根据《债权代理协议》的约定召开债券持有人会议，并根据会议结果及约定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

截至本报告出具日，本期债券未涉及上述情况。

（三）加速到期机制

截至本报告出具日，本期债券未出现触发加速到期条款的情况。

（四）第三方审计

本期债券的债权代理人将委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的，会计师事务所将及时报告债权代理人和有关监管机构。

本期债券已委托利安达会计师事务所（特殊普通合伙）针对本期债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计，不存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的情况。

（五）资产抵质押

发行人应于本期债券募投项目竣工验收并办理权利凭证后 10 个工作日内，将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可

以抵押或质押的部分，足额向债权代理人办理抵质押手续。

截至本报告出具日，本期债券募投项目尚未竣工验收并办理权利凭证，不涉及上述情况。

（六）关于非经营性来占款或资金拆借事项的约定

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序为：发行人非经营性往来占款或资金拆借的相关事宜决策程序严格按照《公司法》、《公司章程》和公司财务管理制度等相关规定执行，通常由公司资金管理部或财务管理部在收到请款申请后提请资金会签流程¹，依次经部门分管领导及总经理审批，必要时经公司总经理办公会、董事会议或公司股东研究决定；需由公司股东决定的事项，在经董事会会议审议通过形成意见后上报公司股东审批，取得批复意见后，按照批复意见落实办理。

发行人资金拆借按照公司流程进行审批，其拆借利率在《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（法释〔2015〕18号）第二十六条“借贷双方约定的利率未超过年利率24%，出借人请求借款人按照约定的利率支付利息的，人民法院应予支持”这一规定的利率范围内。

预计债券存续期内发行人仍将存在新增非经营性来占款或资金拆借事项的可能。对此，发行人将严格按照公司内部决策机制进行审批，并逐步清理、压缩其他应收款规模，加快前期账款的催收工作，预计不会产生较大额度的新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

根据发行人披露的2024年年度报告，未收回的非经营性往来占款和

¹ 截至本报告出具日，发行人资金管理部已更名为金融资本部，发行人非经营性往来占款或资金拆借相关事宜由金融资本部在收到请款申请后提请资金会签流程。

资金拆借合计36.52亿元，较2023年末减少1.28亿元，未超过净资产的10%。

第九节债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人会议。

第十节 债券信用评级情况

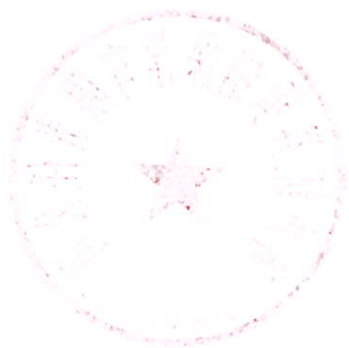
联合资信评估股份有限公司于2025年6月13日对公司及本期债券出具了联合〔2025〕3957号跟踪评级报告，公司主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，评级展望稳定。

第十一节与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 权代理人采取的应对措施

报告期内，发行人偿债能力和增信措施未发生重大变化。

第十二节 债券报告期内重大事项

报告期内，发行人不涉及《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条所列示的各重大事项。



（以下无正文，为《2019年成都市龙泉驿区新居安置工程建设（一期）
项目收益债券年度债权代理事务报告（2024年度）》之盖章页）

债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司

