

债券代码：184099.SH/2180434.IB
债券代码：184251.SH/2280064.IB

债券简称：21 金投债/21 金投债 01
债券简称：22 金投债/22 金投债 01

西南证券股份有限公司关于成都市金牛国 有资产投资经营集团有限公司关于募投项 目运营情况的债权代理事务临时报告

债权代理人



西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES COMPANY, LTD.

二〇二五年十二月

重要声明

本报告依据《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》《2021 年金牛国有资产投资经营集团有限公司公司债券债权人协议》（以下简称“《债权代理协议》”）及其它相关信息披露文件以及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”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由债权人西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”或“债权人”）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，投资者应对相关事项作出独立判断，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。

西南证券关注到，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”）发布了《成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司关于募投项目运营情况的公告》，公告主要内容如下：

一、债券基本情况

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”）于 2021 年 9 月 1 日取得《国家发改委会关于成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕184 号），同意发行人发行公司债券不超过 11.4 亿元，所筹资金 2.87 亿元用于成都铁路局人北片区（一期）安置房建设工程，2.87 亿元用于鑫房名苑（B 区）安置房建设工程，3.14 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。本次债券分期发行，具体情况如下：

单位：亿元

债券名称	债券简称	债券代码	发行规模	债券余额	募集资金用途
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）	21 金投债/ 21 金投债 01	184099.SH/ 2180434.IB	6.40	3.84	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。
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）	22 金投债/22 金投债 01	184251.SH/22 80064.IB	5.00	4.00	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。

二、募投项目建设及收益情况

截至发行人公告日，募投项目建设情况正常，已陆续达到可交房状态，并逐步办理竣工决算。

2023 年募投项目陆续开始进入销售阶段,2023 年实现销售收入 391.00 万元,2024 年实现销售收入 2,124.00 万元,累计共确认销售收入 2,515.00 万元。已确认收入的规模与预计的销售收入规模存在较大差异。

受房地产行业下行、市场经济环境等因素影响,募投项目销售难度较大,销售收益低于预期,去化周期显著延长,或将导致募投项目在债券存续期内无法完全去化、无法以理想价格去化等不利变化。

三、影响分析和应对措施

发行人近三年营业收入为 8.43 亿元、10.33 亿元和 9.74 亿元,近三年末货币资金余额为 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。此外,上述债券均设置了分期偿还条款,发行人已按时完成历次还本付息工作,未发生因募投项目收益变化影响债券还本付息的情况。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。发行人将持续拓展销售,扩宽销售渠道,积极提高募投项目去化率。

结合发行人自身经营情况及财务状况,募投项目收益不及预期的事项将不会对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。发行人承诺所披露信息的真实、准确、完整、及时,并将严格按照相关法律法规及自律规则的规定,履行相关后续信息披露义务,请投资者密切关注。

四、提醒投资者关注的事项

西南证券作为“21 金投债/21 金投债 01、22 金投债/22 金投债 01”的债权代理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债权代理人职责,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本债权代理事务临时报告。

西南证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项,并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债权代理协议》等规定或约定履行债权代理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险,并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

（本页无正文，为《西南证券股份有限公司关于成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司关于募投项目运营情况的债权代理事务临时报告》之盖章页）

西南证券股份有限公司

2025年12月5日

