

债券简称：18 都江堰/18 都新城 01  
债券代码：127813.SH、1880082.IB

2018 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券  
(第一期)债权代理人代理事务报告  
(2018 年度)

债权代理人

都江堰金都村镇银行有限责任公司玉堂支行

2019 年 6 月

## 重要声明

都江堰金都村镇银行有限责任公司玉堂支行（以下简称“金都村镇银行”）作为 2018 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）（以下简称“18 都新城 01”或“本期债券”）的债权代理人，按照《债权代理协议》的有关约定出具本报告。

本报告的内容及信息均来源于都江堰新城建设投资有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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金都村镇银行所作的承诺或声明。

# 目录

重要声明.....	2
第一节 本期债券概况 .....	4
第二节 发行人 2018 年度经营及财务情况 .....	6
第三节 发行人募集资金使用情况 .....	13
第四节 本期债券担保人情况 .....	14
第五节 债券持有人会议召开情况 .....	15
第六节 本期债券本息偿付情况 .....	16
第七节 本期债券跟踪评级情况 .....	17
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	18
第九节 本期债券存续期内重大事项 .....	19

## 第一节 本期债券概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：都江堰新城建设投资有限公司

住 所：四川省成都市都江堰市灌口镇观景路宝瓶花园内

法定代表人：张强

注册资本：16,100.00 万元

经营范围：建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理；项目招标；项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；市政基础设施建设；土地整治和拆迁改造；房地产项目和配套设施建设的投资；文化、体育等项目的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动。（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、本期债券基本情况

1、债券名称：2018 年都江堰新城建设投资有限公司公司债券(第一期)

2、债券简称及代码：18 都新城 01（银行间代码：1880082.IB）；18 都江堰（上交所代码：127813.SH）

3、发行首日：2018 年 5 月 2 日

4、发行总额：人民币 3 亿元

5、债券期限：7 年

6、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为 7.80%。

7、还本付息方式：每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3至第7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，当期应付利息随兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

8、担保方式：本期债券无担保

9、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA级，发行人的长期主体信用等级为AA级。

## 第二节 发行人 2018 年度经营及财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告【亚会 B 审字（2019）0027 号】。以下所引用的财务数据及相关信息，非经特别说明，均引自上述经审计的财务报告或发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告》。投资者在阅读以下信息时，应当参照发行人 2018 年度完整的经审计的财务报告及其附注或发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告》。

### 一、发行人基本信息

#### （一）公司名称

中文名称：都江堰新城建设投资有限公司

中文简称：都江堰新城

#### （二）公司法定代表人

法定代表人：张强

#### （三）公司信息披露事务负责人

姓名：罗咏梅

联系地址：四川省都江堰市双林路 92 号

电话：028-87133632

传真：028-87133632

电子信箱：-

(四) 公司登载年度报告的交易场所网站的网址, 年度报告备置地

查询网址: <http://www.sseinfo.com>

备置地: 四川省成都市都江堰市双林路 156 号

(六) 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期末控股股东名称: 都江堰新城集团有限责任公司。

报告期末实际控制人名称: 都江堰市人民政府。

截至本报告出具之日, 发行人董事、监事、高级管理人员发生变更, 免去王晓琳董事长、法定代表人和总经理职务, 任命张强为公司新董事长、法定代表人和总经理; 免去张斌和王瑞冬原董事职务, 任命祁咏梅和魏盛吉为新董事本次人员变动已于 2019 年 3 月 29 日在都江堰市行政审批局完成工商变更。

## 二、主要会计数据和财务指标

单位: 万元

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	2,475,982.33	2,213,813.61	11.84	-
2	总负债	1,426,960.13	1,185,057.21	20.41	-
3	净资产	1,049,022.20	1,028,756.40	1.97	-
4	归属母公司股东的净资产	684,620.60	667,143.94	2.62	-
5	资产负债率 (%)	57.63	53.53	7.66	-
6	流动比率	3.11	3.41	-8.80	-
7	速动比率	1.03	1.00	3.00	-
8	期末现金及现金等价物余额	28,293.26	23,346.81	21.19	-
序号	项目	本期	上年同期	变动比例	变动比例超过

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
				(%)	30%的,说明原因
1	营业总收入	62,279.47	56,222.56	10.77	-
2	营业总成本	56,548.77	52,081.40	8.58	-
3	利润总额	23,436.20	22,429.68	4.49	-
4	净利润	21,331.10	21,322.26	0.04	-
5	扣除非经常性损益 后净利润	21,324.83	7,714.13	176.44	注 1
6	归属母公司股东的 净利润	18,541.96	17,980.11	3.12	-
7	息税折旧摊销前利 润 (EBITDA)	27,557.16	24,261.25	13.59	-
8	EBITDA 利息倍数	0.40	0.49	-18.37	-
9	经营活动产生的现 金流净额	16,445.36	323,249.22	-105.09	注 2
10	投资活动产生的现 金流净额	2,684.45	-9,922.79	-127.05	注 3
11	筹资活动产生的现 金流净额	-14,183.36	220,193.04	-106.44	注 4
12	应收账款周转率	0.26	0.25	4.00	-
13	存货周转率	0.04	0.05	-20.00	-
14	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
15	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

注 1: 非经常性损益减少所致。

注 2: 收到其他与经营活动有关的现金大幅度增加。

注 3: 投资支付的现金减少所致。

注 4: 偿还债务支付的现金增加所致。

### 三、主要资产及负债变动情况

#### (一) 主要资产项目变动情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募 集说明书的 报告期末余 额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的 , 说明原因



资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	28,293.26	23,346.81	21.19	-
应收票据及应收账款	250,278.70	234,152.28	6.89	-
预付款项	99,960.54	83,724.68	19.39	-
其他应收款	351,684.69	223,599.32	57.28	注 1
存货	1,485,061.39	1,388,158.09	6.98	-
可供出售金融资产	40,736.27	40,736.27	-	-
长期应收款	2,575.53	1,060.92	142.76	注 2
长期股权投资	1,611.98	1,666.05	-3.25	-
投资性房地产	90,438.79	90,458.92	-0.02	-
在建工程	46,192.73	46,127.10	0.14	-

注 1: 主要系无风险组合组合计提坏账准备的其他应收款增加所致所致。

注 2: 主要系融资租赁款本金增加所致。

## (二) 主要负债项目变动情况

单位: 万元

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	10,805.00	42,400.00	-74.52	注 1
应付票据及应付账款	7,683.84	502.92	1,427.83	注 2
预收款项	7,530.00	0.00	-	-
应交税费	46,075.27	42,518.99	8.36	-
其他应付款	391,760.03	246,983.31	58.62	注 3
一年内到期的非流动负债	251,333.20	243,023.53	3.42	-
长期借款	268,094.43	139,375.10	92.35	注 4
应付债券	124,146.56	59,132.10	109.95	注 5
长期应付款	87,328.57	51,223.42	70.49	注 6
递延所得税负债	17,218.27	17,223.31	-0.03	-
其他非流动负债	214,984.95	342,674.52	-37.26	注 7

注 1: 主要系保证借款减少所致。

注 2：主要系 1 年以内应付账款增加所致。

注 3：主要系 1 年以内其他应付款增加所致。

注 4：主要系质押借款增加所致。

注 5：主要系都江堰新城建设投资有限责任公司债券增加所致。

注 6：系浦银金融租赁股份有限公司长期应付款增加所致

注 7：主要系华融资产公司、华林证券等公司的负债增加所致。

#### 四、报告期内发行人从事的主要业务

公司主营业务主要包括城市基础设施建设、安置房建设、物业租售及服务等行业，均为对社会经济发展和改善人民群众生活具有重要作用的行业，对城市可持续发展具有推动作用和保障功能。

##### 1、基础设施建设

公司的基础设施建设业务主要是通过与业主签订《委托代建协议》、《项目投资建设-移交（BT）合同》，对工程建设项目实施建设管理，包括前期筹建、设计、勘察、招投标、施工全过程。在承接到建设项目后，公司自行筹集资金实施建设，在建设过程中业主会按照工程完工进度或协议约定期限支付工程造价及公司提取的工程收益。此外，公司承建的基础设施项目还有一部分属于专项项目，即由政府拨付专项资金建设并指定由公司对竣工后的项目进行运营、管理，该部分项目将作为公司自有固定资产投资。

##### 2、安置房建设业务

公司的安置房建设业务主要有两种模式：一是通过与业主签订《项目投资建设-移交（BT）合同》，在承建项目单项工程竣工决算审计

后，公司按照审计报告确认的工程造价加上建设管理费确认安置房项目收入，按照审计报告确认的工程造价和实际发生的管理费结转成本；二是直接作为项目业主，与普通商品房开发相似，只是仅在政策范围内做限制或定向销售。在房屋建设好之后，由经都江堰市住建部门审定的符合条件的原拆迁户选定房屋，按预先指定的价格出售；剩余部分由公司自行安排以市场价格对外租售或自营。

### 3、物业租售及服务业务

公司拥有大量的物业，包括铺面、房屋等，公司通过公开招租和销售的方式对外租售，形成稳定的现金流。近年，公司开发了北郡、清芳园两个物业项目，包括住宅和商铺，可售面积分别为 50,308.59 平方米、18,358.82 平方米，均基本销售并结转完毕。目前形成和正在形成的物业主要是壹街区和金融中心。

## 五、报告期内的主要经营情况

### （一）主要经营情况

#### 1、主营业务收入分析

单位：万元

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
基础设施代建业务	28,442.05	23,161.21	18.57	20,430.54	16,637.20	36.37
租金等业务	280.65	11.19	96.01	344.81	26.18	0.61
房产销售	2,041.24	1,647.72	19.28	13,877.64	11,725.49	24.70
土地整理收入	31,490.30	26,674.14	15.29	21,528.08	17,166.02	38.32
<b>合计</b>	<b>62,254.23</b>	<b>51,494.27</b>	<b>100.00</b>	56,181.07	45,554.89	100.00

### （二）投资情况

1、报告期内无新增超过上年末净资产 20% 的重大股权投资。

2、报告期内无新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资。

### 第三节 发行人募集资金使用情况

本期债券募集资金 3 亿元。结合成都审计局的审计意见，本期债券募集资金未按约定全部用于募集说明书约定的募投项目。目前发行人正会同相关部门解决此问题。都江堰金都村镇银行有限责任公司将持续关注该事项，并督促发行人履行信息披露义务。

## 第四节 本期债券担保人情况

本期债券无担保。

## 第五节 债券持有人会议召开情况

根据发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告》，报告期内，“18 都江堰”未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第六节 本期债券本息偿付情况

本期债券的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 5 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券已按期偿还第一次利息，尚未到兑付日。



## 第七节 本期债券跟踪评级情况

根据发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》，在本期债券有效存续期间，鹏元资信评估有限公司将对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

2017 年 10 月 11 日，鹏元资信评估有限公司出具《2017 年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）信用评级报告》（鹏信评【2017】第 Z【397】号 02），认定发行人主体信用评级为 AA，本期债券信用等级 AA，评级展望为稳定。

2018 年 6 月 25 日，鹏元资信评估有限公司出具《2017 年（第一期）、2018 年（第一期）都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》（鹏信评【2018】跟踪第【691】号 01），维持发行人主体信用评级为 AA，本期债券信用评级维持为 AA，评级展望为稳定。

## 第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

根据发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告》，报告期内，发行人的证券事务代表未发生变动。

## 第九节 本期债券存续期内重大事项

以下所引用的相关信息，均引自发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告》，投资者在阅读以下信息时，应当参照发行人对外公布的《都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告》。

### 一、重大诉讼、仲裁和行政处罚事项

1、发行人及其子公司都江堰市建工建材有限责任公司于 2019 年 4 月 15 日被列入失信被执行人名单，具体如下：

被执行人姓名	都江堰新城建设投资有限责任公司/ 都江堰市建工建材有限责任公司
执行法院	重庆市沙坪坝区人民法院
执行依据文号	(2019)渝 0106 民初 214 号、(2019)渝 0106 民初 210 号、(2019)渝 0106 民初 221 号
立案时间	2019 年 3 月 29 日
案号	(2019)渝 0106 执 4990 号、(2019)渝 0106 执 4991 号、(2019)渝 0106 执 4992 号
做出执行依据单位	重庆市沙坪坝区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2019)渝 0106 民初 214 号、(2019)渝 0106 民初 210 号、(2019)渝 0106 民初 221 号
失信被执行人行为具体情形	被执行人无正当理由拒不履行执行和解协议

该事件为民间借贷纠纷，发行人作为借款人都江堰兴堰投资有限责任公司的担保人被重庆市沙坪坝区人民法院扣划资金 1.0065 亿元，发行人正与当事人进行和解，该案件还在进一步处理中。该事项可能对公司未来偿债能力产生影响。

2、经查阅天眼查等网站，发行人涉及诉讼 38 宗，被执行人案件 5 宗；发行人子公司都江堰市建工建材有限责任公司涉及诉讼 15 宗，被执行人案件 5 宗，受限于网络信息披露的滞后性，可能涉及更多诉

讼。

## 二、其他重大事项

报告期内，无其他重大事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2018年都江堰新城建设投资有限责任公司公司债券（第一期）债权代理人代理事务报告（2018年度）》签章页）

都江堰金都村镇银行有限责任公司王堂支行



2019年6月28日