

**彭州市国有投资有限公司公司债券债权代  
理事务报告  
(2021 年度)**

债券债权人

太平洋证券股份有限公司

2022 年 6 月

## 目 录

重要提示.....	1
第一章 本期债券概况.....	2
第二章 债权代理人履行职责情况.....	4
第三章 发行人 2021 年度经营和财务情况.....	5
第四章 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	9
第五章 本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施.....	10
第六章 债券本息偿付情况.....	13
第七章 债券持有人会议召开情况.....	14
第八章 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（如有）.....	15
第九章 担保人情况.....	16
第十章 发行人偿债能力和意愿分析.....	18
第十一章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及应对措施.....	19

## 重要提示

太平洋证券股份有限公司（以下简称“太平洋证券”）作为 2021 年彭州市国有投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的债权代理人，按照相关法律法规及监管规则的规定出具本报告。

太平洋证券编制本报告的内容及信息均来源于彭州市医药健康产业投资有限公司（以下简称“彭州医投”、“发行人”或“公司”，曾用名：彭州市国有投资有限公司）对外公布的《彭州市医药健康产业投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关信息披露文件、发行人提供的证明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。

# 第一章 本期债券概况

## 一、核准文件及核准规模

经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于彭州市国有投资有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕45号）的批准，彭州市医药健康产业投资有限公司获准面向机构投资者发行总额不超过8.80亿元的公司债券。本次债券发行规模为8.80亿元。

## 二、本次债券基本条款

1、债券名称：2021年彭州市国有投资有限公司公司债券；

2、发行规模：8.80亿元；

3、债券代码：184033.SH、2180347.IB；

4、债券简称：21彭国01、21彭州国投债；

5、票面利率：4.90%；

6、起息日期：2021年9月2日；

7、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7计息年度末逐年分别按照未回售部分债券的每百元本金值20%的比例偿还债券本金；

8、还本付息的期限和方式：本期债券于2022年至2028年每年9月2日付息一次，分次还本，在2024年至2028年每年9月2日分别按照未回售部分债券的每百元本金值20%的比例偿还债券本金。偿

还本金时，本金按照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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第 3 至第 7 个计息年度（2024 年至 2028 年），利息随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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

9、担保人及担保方式（如有）：四川发展融资担保股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；

10、信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA；

11、债券债权代理人：太平洋证券股份有限公司。

## 第二章 债权代理人履行职责情况

作为本期债券的债权代理人，太平洋证券对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行了持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信措施及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

截至 2021 年 12 月 31 日，太平洋证券已按照本期债券《债权代理协议》的要求履行了债权代理人职责。

募集资金使用核查方面，截至 2021 年度，发行人公司债券募集资金最终用途与募集说明书约定用途一致。

重大事项监测方面，太平洋证券每周通过公开信息渠道进行舆情监测，并在发生需要披露临时报告的重大事项时及时与发行人进行沟通，督促发行人及时披露临时公告。临时债权代理事务报告披露情况如下：

序号	债券代码	临时报告名称	事项	公告时间
1	184033.SH、 2180347.IB	太平洋证券股份有限公司关于 2021 年彭州市国有投资有限公司 公司债券临时债权代理事务报告	公司名称、董 事长、总经理 变更	2021-09-28
2	184033.SH、 2180347.IB	太平洋证券股份有限公司关于 2021 年彭州市国有投资有限公司 公司债券临时债权代理事务报告	公司名称、董 事长、总经理 变更	2021-10-11

### 第三章 发行人 2021 年度经营和财务情况

#### 一、发行人基本情况

1、公司法定中文名称：彭州市医药健康产业投资有限公司

2、公司法定中文简称：彭州医投

3、法定代表人：胡重洋

4、注册地址：四川省成都市彭州市致和镇健康大道 199 号 1 栋  
1 层 101 号

5、办公地址：四川省成都市彭州市致和镇健康大道 199 号 1 栋  
1 层 101 号

6、邮政编码：611930

7、主要业务：公司作为彭州市地方政府重点构建的工业产业投资、建设、运营和管理平台，形成了以土地开发整理业务、安置房及商业配套销售业务以及代建工程业务为重点，多项业务齐头并进的运营体系。

8、经营范围：许可项目：建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；市政设施管理；城市绿化管理；城市公园管理；城乡市容管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；建筑材料销售；金属材料销售；园区管理服务；供应链管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业

执照依法自主开展经营活动)。

## 二、发行人主要会计数据和财务指标

### (一) 合并资产负债表主要会计数据

单位：万元、%

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例	主要影响因素 (变动超过 30%)
总资产	4,190,528.20	3,556,194.87	17.84	-
流动资产	3,406,202.69	2,880,028.21	18.27	-
非流动资产	784,325.51	676,166.65	16.00	-
总负债	2,611,898.21	2,203,048.85	18.56	-
流动负债	1,193,383.99	993,844.41	20.08	-
非流动负债	1,418,514.22	1,209,204.45	17.31	-
所有者权益合计	1,578,629.99	1,353,146.01	16.66	-
归属于母公司所有者权益合计	1,570,552.94	1,345,561.89	16.72	-

### (二) 合并利润表主要会计数据

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例	主要影响因素 (变动超过 30%)
营业收入	138,637.96	135,641.65	2.21	-
营业成本	101,853.61	105,985.88	-3.90	-
营业利润	26,288.70	21,386.11	22.92	-
利润总额	27,532.73	21,425.79	28.50	-
净利润	16,393.35	16,603.88	-1.27	-
归属于母公司股东的净利润	16,400.42	16,376.38	0.15	-

### (三) 合并现金流量表主要会计数据



单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例	主要影响因素 (变动超过 30%)
经营活动产生的现金流量净额	41,430.09	47,395.03	-12.59	-
投资活动产生的现金流量净额	-213,670.37	-17,860.47	-1,096.33	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	183,175.25	-10,611.24	1,826.24	主要系吸收投资收到的现金增加所致
期末现金及现金等价物余额	154,086.38	143,151.41	7.64	-

#### (四) 主要财务指标

项目	2021 年末	2020 年末
流动比率	2.85	2.90
速动比率	0.92	1.05
资产负债率 (%)	62.33	61.95

### 三、发行人 2021 年度经营状况

单位：万元、%

业务板块	2021 年度				2020 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
代建业务	27,522.94	23,932.99	13.04	20.36	49,031.47	42,636.06	13.04	36.71
片区综合改造	88,719.81	63,999.22	27.86	65.64	75,297.17	54,838.07	27.17	56.37
资产租赁业务	3,301.89	1,252.82	62.06	2.44	-	-	-	-
房屋销售	13,276.73	11,526.60	13.18	9.82	5,174.25	5,107.02	1.3	3.87
担保服务	1,245.38	-	100.00	0.92	1,213.84	-	100.00	0.91
追偿服务	20.27	-	100.00	0.01	-	-	-	-
其他	1,070.74	1,134.44	-5.95	0.79	2,856.85	3,370.59	-17.98	2.14
<b>合计</b>	<b>135,157.76</b>	<b>101,846.06</b>	<b>24.65</b>	<b>100.00</b>	<b>133,573.58</b>	<b>105,951.74</b>	<b>20.68</b>	<b>100.00</b>

发行人作为彭州市地方政府重点构建的工业产业投资、建设、运营和管理平台，形成了以土地开发整理业务、安置房及商业配套销售业务以及代建工程业务为重点，多项业务齐头并进的运营体系。

2021 年度，发行人实现营业收入 135,157.76 万元，较 2020 年度增长 1.19%，整体变化趋势较小。其中，发行人 2021 年度代建业务营业收入较上一年度下降 43.87%，营业成本较上一年度下降 43.87%，主要系本期所进行业务为前期存量项目，未来公司将进一步向片区综合改造方向进行转型。发行人 2021 年度房屋销售业务营业收入较上一年度增长 156.59%，营业成本较上一年度下降 125.70%，主要系彭州市龙兴置业有限公司预售房屋在该年度交房收入确认较多所致。

## 第四章 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

截至 2021 年末，公司已按募集说明书中承诺的用途和计划使用募集资金。目前，发行人对募集资金的管理严格按照公司相关规定执行，募集资金用途与《募集说明书》和《募集资金专项账户与偿债资金专项账户监管协议》约定一致。

债券简称	21 彭国 01、21 彭州国投债
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	8.80 亿元
募集资金期末余额	6.80 亿元
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>募集资金使用与《募集说明书》和《募集资金专项账户与偿债资金专项账户监管协议》约定一致。</p> <p>本期债券募集资金 8.80 亿元，用于彭州市城北片区安置房一期项目。</p> <p>该项目估算总投资 151,184.76 万元，项目预计设计建设周期为 24 个月，即从 2017 年 5 月至 2019 年 4 月。项目 2017 年 10 月底完成项目前期工作，包括可行性研究报告编制及审批、初步设计及审查、施工图设计及审查、工程施工招标等，具备开工建设条件。截至 2021 年末，该项目仍在建设过程中。</p> <p>经测算，债券存续期内该项目可实现营业收入约 176,680.08 万元，运营成本费用约 1,511.83 万元，税金及附加约 10,853.82 万元，项目净收益为 164,314.41 万元，项目收入能够覆盖项目总投资，切实保障了本期债券的还本付息。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	否

## 第五章 本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施无重大变化。现将具体情况披露如下：

### 一、增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施的变更情况

报告期内，公司在增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施方面未发生变更。

### 二、增信措施情况

四川发展融资担保股份有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 三、发行人偿债计划及其他偿债保障措施

#### （一）偿债计划

发行人在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排：发行人成立了由财务部和融资部成员共同组成的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，发行人制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

#### 1、设立偿债专户和归集偿债资金

发行人已设立偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

## 2、偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，发行人成立了由财务部和融资部成员共同组成的偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由企业董事长任组长，企业总经理、财务总监为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿债工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。

## 3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

### （1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人项目安置房销售、社区商铺、地下车库出让收入。房屋和配套设施开发所带来的稳定收益将为发行人偿还本息提供有力保障。同时，发行人承诺不以预期的土地出让收入作为本期债券的偿债资金来源。

### （2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

- 1) 充分调动公司自有资金，以及变现各类资产募集资金；

2) 通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

## **(二) 其他偿债保障措施**

发行人已与太平洋证券签订了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力的支持。

同时，发行人与徽商银行股份有限公司成都分行、恒丰银行股份有限公司成都分行和成都银行股份有限公司彭州支行分别签订了《2021 年彭州市国有投资有限公司公司债券专项资金监管协议》、《2021 年彭州市国有投资有限公司公司债券募集资金专户协议》和《2021 年彭州市国有投资有限公司公司债券专项资金监管协议》，约定公司在银行开立的募集资金托管账户将同时作为偿债资金托管账户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息。公司必须按照本期债券《募集说明书》登载的还本付息金额和方式，及时筹集资金，保证按时还本付息。

## 第六章 债券本息偿付情况

本次债券的起息日为 2022 年 9 月 2 日。

若投资者放弃回售选择权，本次债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 2 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 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息），兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 2 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 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 2 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 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息），兑付日为 2024 年 9 月 2 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 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

2021 年度，本期债券未涉及本息偿付事项。

## 第七章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，本期债券未涉及需要召开债券持有人会议的事项。



第八章 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（如有）

无。

## 第九章 担保人情况

本期债券由四川发展融资担保股份有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

### 一、担保人基本情况简介

担保人名称：四川发展融资担保股份有限公司

法定代表人：陶用波

成立日期：2010年9月8日

注册资本：588,198.85万元

主营业务：贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保等融资性担保业务；债券担保、信托担保、基金担保、诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上项目及期限以许可证为准）。（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、担保人主要财务指标

四川发展融资担保股份有限公司 2021 年主要财务指标情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年度/2021年末	2020年度/2020年末
总资产	712,848.78	679,704.23
总负债	97,808.34	75,963.26
所有者权益	615,040.44	603,740.97
营业收入	37,486.25	26,351.14

净利润	10,397.40	5,122.42
流动比率	16.10	18.15
速动比率	16.10	18.15
资产负债率	13.72	11.18

## 第十章 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债能力指标

项目	2021 年度/2021 年末	2020 年度/2020 年末
流动比率	2.85	2.90
速动比率	0.92	1.05
资产负债率 (%)	62.33	61.95
EBITDA 利息保障倍数	0.84	0.54
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00

### 二、发行人偿债能力和意愿分析

从短期偿债能力来看，截至 2020 年末及 2021 年末，发行人的流动比率分别为 2.90、2.85，速动比率分别为 1.05、0.92，均略有下降，流动资产对流动负债覆盖良好；从长期偿债能力来看，截至 2020 年末及 2021 年末，发行人资产负债率分别为 61.95%、62.33%，略有上升；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.54、0.84，EBITDA 对利息的保障程度一般。作为彭州市重要的基础设施建设主体，公司所从事的基础设施及安置房建设等主营业务依然具有较强的区域专营性，在资金注入、财政补贴等方面继续得到了股东及相关各方的大力支持，公司的偿债能力仍然很强。

2021 年度，发行人按时偿付各项债务，信用记录良好。经与发行人沟通，发行人偿债意愿较强。

## 第十一章 可能影响发行人偿债能力的重大事项 及应对措施

无。

（本页无正文，为《2021年彭州市国有投资有限公司公司债券债权代理事务报告（2021年度）》之盖章页）



太平洋证券股份有限公司

2022年6月28日