
成都成华旧城改造投资有限责任公司

(住所：成都市成华区猛追湾街12号)

2020年面向专业投资者公开发行公司债券 年度受托管理事务报告

(2020年度)

债券受托管理人



2021年6月

申万宏源证券有限公司作为成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本期债券”）的受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注本期债券进展情况及对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》及《成都成华旧城改造投资有限责任公司债券受托管理协议》，现就本期债券 2020 年度受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据成都成华旧城改造投资有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“成华旧改”）对外公布的《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年年度报告》等相关公开信息披露文件、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等编制本报告。

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申万宏源证券所作的承诺或声明。

目录

第一章	受托债券的基本情况	1
第二章	受托管理人履行职责的情况	3
第三章	发行人年度内的经营和财务状况	4
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第五章	发行人内外部增信措施或者偿债保障措施	12
第六章	发行人债券持有人会议召开情况	13
第七章	受托公司债券利息偿付情况	14
第八章	受托公司债券信用评级情况	15
第九章	受托公司债券重大事项	16

第一章 受托债券的基本情况

一、成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券

1、核准文件及核准规模：经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会（证监许可〔2020〕1477 号文）注册，发行人获准向专业投资者公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

2、债券名称：成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券。

3、债券简称：20 成华 01；债券代码：149292.SZ。

4、发行规模：人民币 10 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券。

7、债券利率：本期债券票面利率为 4.60%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 13 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 11 月 13 日至 2025 年 11 月 13 日。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 11 月 13 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 11 月 13 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。联合信用评级有限

公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：本期债券为无担保债券。

第二章 受托管理人履行职责的情况

作为本期债券的受托管理人，申万宏源证券按照《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》及《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

一、年度受托管理事务报告

2020 年度，申万宏源证券未就本期债券出具年度受托管理事务报告。

二、临时受托管理事务报告

2020 年度，申万宏源证券未就本期债券出具临时受托管理事务报告。

第三章 发行人 2020 年度经营和财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年度审计报告》（亚会审字（2021）第 01520037 号），发行人经营和财务状况如下：

一、发行人基本情况

1、公司名称：成都成华旧城改造投资有限责任公司

2、成立日期：2007 年 7 月 10 日

3、法定代表人：赵华

4、注册资本：6 亿元

5、经营范围：房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资、物业管理服务、房屋销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）。（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）。

6、主营业务情况：公司作为成华区承接旧城改造开发的运营主体，主要从事成华区内的土地整理、棚户区改造、城市基础设施建设和文创旅游资源开发等业务，其中拆迁改造业务是公司营业收入的主要来源。

7、实际控制人：成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

二、发行人 2020 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人上一年度实现营业总收入 11.75 亿元，同比增长 11.95%，其中主营业务收入 11.74 亿元，同比增长；实现净利润 3.19 亿元，同比增长-3.18%。

（二）主要业务板块经营情况

发行人主营业务主要分为拆迁改造业务、项目管理费业务、文旅业务。其中文旅业务主要包括租赁收入、影像艺术中心收入等业务板块。

最近两年发行人主营业务收入情况

单位：亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的,说明原因
拆迁改造业务	11.39	9.62	18.40	-

项目管理费业务	0.27	0.82	-67.07	新增项目尚未约定项目管理费收取方式，因此项目建设期间暂不计提管理费收入，待完工审计后按照决算金额确认收入
文旅业务	0.08	0.06	33.33	文旅业务尚处于起步阶段，收入较为不稳定，占总营业收入的比例也较低
合计	11.74	10.50	11.81	-

数据来源：根据发行人提供数据整理。

最近两年发行人主营业务成本情况

单位：亿元、%

项目	2020年度	2019年度	同比变动	变动比例超过正负30%的，说明原因
拆迁改造业务	9.69	8.19	18.32	-
项目管理费业务	0.00	0.00	-	-
文旅业务	0.05	0.03	66.67	文旅业务尚处于起步阶段，成本较为不稳定，占总营业成本的比例也较低
合计	9.74	8.21	18.64	-

数据来源：根据发行人提供数据整理。

1、拆迁改造业务板块

发行人拆迁改造业务是发行人的核心业务板块。具体业务模式为：成都跃华作为项目业主单位，发行人接受成都跃华委托开展拆迁、土地整治及配套基础设施建设的的项目。成都跃华与公司签订项目搬迁改造协议，委托发行人负责项目红线范围内房屋的搬迁安置及基础设施改造工作。发行人负责项目所需资金的募集，每年根据双方确认的搬迁改造工作实际成本加成18%确认拆迁改造收入。

最近两年发行人拆迁改造业务板块收入情况

单位：亿元、%

项目	2020年度	2019年度	同比变动	变动比例超过正负30%的，说明原因
拆迁改造业务	11.39	9.62	18.40	-
合计	11.39	9.62	18.40	-

数据来源：根据发行人提供数据整理。

2、项目管理费业务板块

发行人项目管理费业务作为收入的项目按委托方的不同和管理费确认方式不同划分为两类：第一类为公司作为项目业主方，承接成华区相关部门在双桥子、跳蹬河、建设路、二仙桥、龙潭、圣灯、白莲池街道 7 个街道范围内的旧城改造及棚户区改造项目。根据公司与成都市成华区统一建设办公室签订的委托建设合同，公司每年根据委托建设项目新增投资额的 1%计提项目管理费用，由成华区财政局每年向公司结算并支付；公司将实际发生的项目成本计入“其他非流动资产”。委托建设项目完工验收并经第三方机构审计后，成华区财政局向公司按委托建设项目经审计实际发生的总投资返还成本，返还期限为七年，公司据此核减其他非流动资产中的项目成本。第二类为公司作为实施单位，承接成都市住房保障中心及其全资子公司成都成房置业有限公司的棚户区改造项目。项目由成都市住保中心或成房置业提供专项项目资金，公司将收到的专项资金计入“专项应付款”，实际发生的项目成本计入“其他非流动资产”，由于协议未明确约定项目管理费收取方式，项目建设期间公司暂不计提管理费收入，待项目完工经审计后，公司按实际发生的总投资核算成本，据此核减“专项应付款”和“其他非流动资产”，同时，成都市住保中心或成房置业依据竣工决算报告办理项目资金清算，若累计支付资金与决算金额存在差异，则按照“多退少补”原则对发行人进行补偿或多余资金收回。

最近两年发行人项目管理费业务板块收入情况

单位：亿元、%

项目	2020年度	2019年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的，说明原因
项目管理费业务	0.27	0.82	-67.07	新增项目尚未约定项目管理费收取方式，因此项目建设期间暂不计提管理费收入，待完工审计后按照决算金额确认收入
合计	0.27	0.82	-67.07	新增项目尚未约定项目管理费收取方式，因此项目建设期间暂不计提管理费收入，待完工审计后按照决算金额确认收入

数据来源：根据发行人提供数据整理。

3、文旅业务板块

发行人文旅业务处于起步阶段，该项业务主要由子公司华天文旅运营，文旅业务主要包括租赁收入、影像艺术中心收入、网站运营收入、禾创园区收入等。

最近两年发行人文旅业务板块收入情况

单位：亿元、%

项目	2020年度	2019年度	同比变动	变动比例超过正负30%的，说明原因
文旅业务	0.08	0.06	33.33	文旅业务尚处于起步阶段，收入较为不稳定，占总营业收入的比例也较低
合计	0.08	0.06	33.33	文旅业务尚处于起步阶段，收入较为不稳定，占总营业收入的比例也较低

数据来源：根据发行人提供数据整理。

三、发行人2020年度财务情况

(一) 合并资产负债表主要数据

1、主要资产情况

单位：亿元、%

项目	2020年末	2019年末	同比变动比例	变动比例超过正负30%的，说明原因
货币资金	28.78	13.82	108.25	主要系公司于2020年发行了30亿元债券融资
应收账款	17.49	13.33	31.21	主要系公司开展拆迁改造业务应收账款增加
预付款项	5.56	5.45	2.02	-
其他应收款	3.22	8.78	-63.33	主要系回收其他应收款导致余额降低
存货	13.48	21.30	-36.71	主要系部分项目完工结算
其他流动资产	0.07	0.01	600.00	主要系待抵扣进项税增加
流动资产合计	68.60	62.69	9.43	-
可供出售金融资产	1.00	0.50	100.00	主要系新增对成都市成华区振成兴华股权投资基金有限公司的投资
长期股权投资	0.16	0.17	-5.88	-
固定资产	0.01	0.02	-50.00	主要系固定资产累计折旧增加
在建工程	4.37	2.33	87.55	主要系公司作为项目管理方新增建设项目
无形资产	9.14	4.94	85.02	主要系公司新增土地使用权并计入无形资产
长期待摊	0.69	0.76	-9.21	-

费用				
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	-
其他非流动资产	189.28	158.63	19.32	-
非流动资产合计	204.66	167.35	22.30	-
资产总计	273.26	230.04	18.79	-

截至 2019 和 2020 年末，发行人资产总额分别为 230.04 亿元、273.26 亿元。从结构上看，货币资金、应收账款、其他应收款、存货、在建工程、无形资产和其他非流动资产为发行人资产总额的主要构成部分。其中，货币资金、应收账款、其他应收款、存货、在建工程和无形资产变动比例较大。

2、主要负债情况

单位：亿元、%

项目	2019 年末	2020 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的,说明原因
应付账款	6.03	0.00	-	主要系新增拆迁补偿款
预收款项	0.02	0.02	0.00	-
应交税费	1.89	1.49	26.85	-
其他应付款	7.10	10.87	-34.68	主要系偿还对成都鑫华农业有限公司的往来款
一年内到期的非流动负债	7.72	3.48	121.84	主要系一年内到期的长期借款增加所致
流动负债合计	22.75	15.86	43.44	主要系应付账款和一年内到期的非流动负债增加所致
长期借款	28.52	31.61	-9.78	-
应付债券	44.75	14.92	199.93	主要系 2020 年发行总计 30 亿元的公司债券
长期应付款	55.81	53.43	4.45	-
递延收益	0.11	0.10	10.00	-
非流动负债合计	129.19	100.06	29.11	-
负债合计	151.95	115.92	31.08	主要系应付债券增加

截至 2019 和 2020 年末，发行人负债总额分别为 115.92 亿元和 151.95 亿元。从结构上看，其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款为发行人负债总额的主要构成部分。其中，其他应付款、一年内到期的非流动负债和应付债券变动比例较大。

(二) 合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的, 说明原因
营业收入	11.75	10.50	11.90	-
营业成本	9.74	8.21	18.64	-
利润总额	3.60	3.76	-4.26	-
净利润	3.19	3.29	-3.04	-
归属于母公司股东的净利润	3.19	3.29	-3.04	-

2019 和 2020 年度, 发行人营业收入分别为 10.50 亿元和 11.75 亿元, 净利润分别为 3.29 亿元和 3.19 亿元。总体来看, 发行人营业收入有所增加, 而净利润有所减少。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位: 亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的, 说明原因
经营活动产生的现金流量净额	10.10	8.03	25.78	-
投资活动产生的现金流量净额	-29.55	-29.40	0.51	-
筹资活动产生的现金流量净额	34.41	17.16	100.52	主要系 2020 年发行人合计进行了 30 亿元债券融资
期末现金及现金等价物余额	28.78	13.82	108.25	主要系筹资活动产生的现金流量净额增加所致

发行人合并现金流量中变化较大的是筹资活动产生的现金流量净额, 系 2020 年发行人合计进行了 30 亿元债券融资。

(四) 主要财务指标

单位: %、倍

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度/2019 年末	同比变动比例	变动比例超过 30%的, 说明原因
资产负债率	55.61	50.39	10.36	-
流动比率	3.01	3.95	-23.80	-
速动比率	2.42	2.61	-7.28	-
应收账款周转率	0.76	0.77	-1.30	-
存货周转率	0.56	0.33	69.70	主要系公司 2020 年末存

				货大幅下降
利息保障倍数	2.21	2.10	5.24	-
现金利息保障倍数	4.40	4.38	0.46	-
贷款偿还率	100	100	0.00	-
利息偿付率	100	100	0.00	-

截至 2019-2020 年末，发行人资产负债率分别为 50.39%和 55.61%，呈增长趋势，主要由于 2020 年发行人债务融资增加；发行人流动比率分别为 3.95 和 3.01，速动比率分别为 2.61 和 2.42，呈下降趋势，主要由于 2020 年发行人负债有所增加。

2019-2020 年度，发行人利息保障倍数分别为 2.10 和 2.21，呈增长趋势，主要由于公司 2020 年支付债券利息增加导致利息支出增加。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金 10 亿元，扣除发行费用后，拟将 2 亿元用于偿还公司有息债务，剩余募集资金用于补充流动资金。

二、募集资金专项账户运作情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人与成都农村商业银行股份有限公司青龙支行、交通银行成都成华支行、债券受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金和偿债资金专户及资金三方监管协议》。本期债券扣除相应的发行费用后，已按资金监管协议的约定进行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金使用专户内进行。该资金专户内不存在其他非募集资金划转、存储等情况。

三、本期债券募集资金实际使用情况

截至目前，本期募集资金专项账户余额为 0.17 亿元。本期债券募集资金的使用与《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，8 亿元用于补充公司流动资金，1.83 亿元为偿还有息债务资金临时用于补流用途，单次补流尚不超过 12 个月。

发行人严格遵循内部资金管理制度及相关法律法规，履行了募集资金使用的相关程序。

第五章 发行人内外部增信措施或者偿债保障措施

一、内外部增信措施或偿债保障措施重大情况

本期债券采取无担保方式发行。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求，制定了《债券持有人会议规则》，并聘请申万宏源证券有限公司担任债券受托管理人。

报告期内，申万宏源证券有限公司持续关注发行人内外部增信机制及偿债保障措施情况。报告期内，未发现增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生重大不利变化的情况。报告期内，申万宏源证券有限公司持续督导发行人履行信息披露义务。督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

第六章 发行人债券持有人会议召开情况

2020 年度，本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第七章 受托公司债券利息偿付情况

根据本期债券募集说明书约定，本期债券按年计息，2021年至2025年间每年的11月13日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。截至本报告出具日，“20成华01”尚未到第一个付息日，申万宏源证券作为受托管理人将监督发行人按时偿付利息。

第八章 受托公司债券信用评级情况

联合信用评级有限公司在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。本期债券已进入跟踪评级阶段，截至本年度受托管理事务报告出具日联合信用评级有限公司尚未出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2021 年度跟踪评级报告》）

根据联合信用评级有限公司出具的评级报告，公司主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本期债券信用等级 AA+。

第九章 受托公司债券重大事项

一、本期债券 2020 年度涉及的重大事项

本期债券 2020 年度涉及重大事项情况如下：

序号	重大事项	是否涉及
1	发行人名称、股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等经营状况发生重大变化；	否
2	发行人主体或债券信用评级、评级公司、财务报告审计机构发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者发行人出售、转让、抵押、质押、报废重大资产或者发行人发生重大资产重组；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、刑事处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分、或者存在严重失信行为；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人控股股东、实际控制人、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；发行人或者其董事、监事、高级管理人员重大违法失信，或者发行人法定代表人、董事、监事、高级管理人员无法履行职责或者发生重大变动；发行人控股股东或者实际控制人发生变更；	否

序号	重大事项	是否涉及
13	发行人拟变更募集说明书、受托管理协议的约定、债券持有人会议规则以及受托管理人；	否
14	发行人已经或者预计不能按期支付本期债券的本息；	否
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否
16	发行人提出债务重组方案的；	否
17	本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；	否
18	存在涉及发行人及其债券的重大市场传闻；	否
19	发行人已经或者预计不能按期支付本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上的；	否
20	发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或者营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司，下同）已经或者预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上的；	否
21	发行人及其合并报表范围内的重要子公司发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；	否
22	发行人丧失对重要子公司的实际控制权；	否
23	发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；	否
24	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票的公司发行新股、送股、分立及其他原因引起股份变动，需要调整换股价格，或者依据募集说明书约定的修正原则修正换股价格；	否
25	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票发生重大变化，包括但不限于被风险警示、暂停、终止上市等；	否

序号	重大事项	是否涉及
26	发行人发行可交换债券的，发行人预备用于交换的股票出现司法冻结、扣划或其他权利瑕疵；	否
27	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票市值出现重大不利变化，影响可交换债券增信效果；	否
28	发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；	否
29	发行人转移债券清偿义务；	否
30	发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，或中国证监会规定的其他事项。	否

二、涉及的重大事项情况

2020 年度，本期债券未涉及重大事项。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券年度受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

