
成都成华旧城改造投资有限责任公司

公司债券年度报告

（2021 年）

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至本报告披露日，公司债券面临的风险因素与上一报告期揭示的风险相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 负债情况.....	26
六、 利润及其他损益来源情况.....	27
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	28
九、 对外担保情况.....	29
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十一、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

发行人/公司/本公司/成华旧改	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司
《公司章程》	指	《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
本报告、年度报告	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司公司债券年度报告（2021 年）
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
审计机构/会计师事务所/亚太	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司
中文简称	成华旧改
外文名称（如有）	CHENGDUCHENGHUA URBANAREA RECONSTRUCTION INVESTMENT CO.,LTD
外文缩写（如有）	CHENGHUA URBANAREARE CONSTRUCTION
法定代表人	赵华
注册资本（万元）	360,000
实缴资本（万元）	67,000
注册地址	四川省成都市 成华区仙韵一路 585 号
办公地址	四川省成都市 成华区仙韵一路 585 号
办公地址的邮政编码	610051
公司网址（如有）	无
电子信箱	1049568945@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	冯瑜
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
联系地址	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号
电话	028-84317877
传真	无
电子信箱	1049568945@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

√适用 □不适用

报告期初控股股东名称：成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局

报告期末控股股东名称：成都市成华发展集团有限责任公司

变更生效时间：2021 年 6 月 21 日

变更原因：因公司发展需要，根据《成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局关于无偿划转区属国有企业产权的通知》（成华国金融[2021]104 号），成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局将其持有的成都成华旧城改造投资有限责任公司的股权划转至成都市成华发展集团有限责任公司。

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

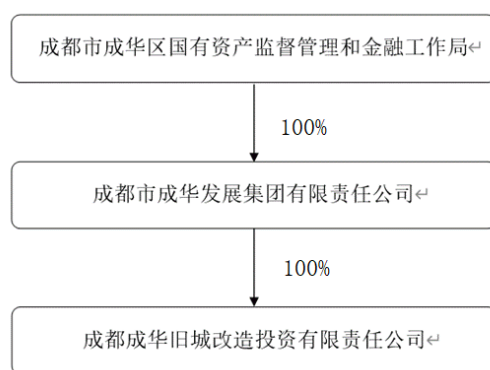
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：成都市成华发展集团有限责任公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

报告期内，发行人控股股东无不良征信情况，资信状况良好

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

成都市成华发展集团有限责任公司为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局子公司，旗下有成华区主要的国有企业，包括成都成华旧城改造投资有限责任公司、成都东方广益投资有限公司、成都兴华生态建设开发有限公司、成都市成华发展集团有限责任公司、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司；主要子公司不存在股权出质的受限情况。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	赵华	总经理	2021 年 1 月 28 日	2021 年 3 月 12 日
高级管理人员	张波	总经理	2021 年 1 月 28 日	2021 年 3 月 12 日
董事	张波	董事	2021 年 1 月 28 日	2021 年 3 月 12 日
董事	陈远	董事	2021 年 1 月 28 日	2021 年 3 月 12 日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 30.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：赵华

发行人的其他董事：张波、陈远、冯瑜、李娜

发行人的监事：朱轶、王兴梅、秦建平、蒋林宇、霍霞

发行人的总经理：张波

发行人的财务负责人：冯瑜

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况**（一） 公司业务情况****1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式**

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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

旧城改造是指局部或整体地、有步骤地改造和更新老城市的全部物质生活环境，以便根本改善其劳动、生活服务和休息等条件。既反映城市的发展过程，城市空间规划组织以及建筑和社会福利设施的完善过程；又表示物质成果，反映当时的建筑和福利设施状况。

“十四五”期间我国将加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行

动，推动城市空间结构优化和品质提升，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。旧城改造是个不间断的过程，取决于城市的发展方向和速度。近几年来越来越多的一二线城市面临城市战略更新的全新任务。

近年来，成华区的基础设施不断完善，城市品质明显提升。根据《关于成华区 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况及 2021 年国民经济和社会发展规划（草案）的报告》，2020 年成华区在多个方面完善了基础设施配套工作。随着成华区新规划的逐步推进，基础设施投资需求将进一步增长，成华区的基础设施建设行业以及旧城改造行业将迎来更加广阔的发展空间。

本公司是成华区的建设和投资经营主体，在成华区内的土地整理和基础设施建设方面处于区域垄断地位。本公司的土地整理、旧城改造和棚户区改造等业务在资源方面都具有价值性、稀缺性、独特性、不可替代性。其中旧城改造业务，在团队及工作流程方法等方面，形成了核心竞争能力，能够为公司带来可观的利润，奠定了本公司稳定持续的业务基础。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

公司是成都市成华区资产规模最大的旧城改造开发、基础设施建设主体，主要从事成华区内的旧城改造、城市基础设施建设和旅游资源开发等业务。近年来随着成华区新规划的逐步推进，基础设施建设行业以及旧城改造行业迎来更加广阔的发展空间，本公司各项业务得到长足发展，目前公司经营状况良好，具有较强的综合实力，报告期内未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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（%）
拆迁改造收入	139,465.31	124,569.90	10.68	98.17	113,875.70	96,924.56	14.89	97.01
项目管理费收入	1,217.23	-	100.00	0.86	2,691.64	-	100.00	2.29
租赁收入	1,361.85	630.53	53.70	0.96	788.17	277.99	64.73	0.67
其他	23.56	274.40	1,064.69	0.02	24.05	240.83	-901.37	0.02

业务板块	本期				上年同期			
	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（%）
合计	142,067.94	125,474.83	11.68	100.00	117,379.57	97,443.37	16.98	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）项目管理费：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，项目管理费收入减幅为 54.78%系报告期内代建项目新增投资额减少所致。

（2）租赁业务的收入和成本增幅分别为 72.79%和 126.82%，系该业务处于起步阶段发展迅猛所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司紧紧跟随成华区政府的建设部署，全力推动各项工作开展，领会成华区政府要求，将进一步坚定信心，创新思维，谋企业发展大局，做惠民为民实事，力争为成华区经济和社会发展做出新的更大贡献。公司力争不断提升自身管理与经营水平，加强自身建设水平，发展成为符合成华区政府要求的、具备较高旧城改造业务能力、具有较强自身经营能力、产业多元化、资本平台多样化、具备持续发展潜力的现代化国企。同时依托成都市“北改”、“中优”的战略机遇，以市场化方式运行，朝集团化、多元化方向发展。以拆迁改造业务、土地整理等为主要业务领域，将公司打造成具有较强投融资能力、资源整合能力、现代管理能力和持续盈利能力的现代化投资控股集团公司。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司未来可能面临财务分险、经营风险、管理风险、政策风险等可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司承诺及时、公平地履行信息披露义务，披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项；同时公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

□是 √否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人在《成都成华旧城改造投资有限责任公司关联交易管理制度》（以下简称《关联交易制度》）中，对关联交易的决策权限、决策程序和定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护股东的利益，主要包括：

1、决策权限

发行人拟与关联方达成的关联交易总额（含同一标的或与同一关联人在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额）高于最近一年经审计净资产一定比例，经股东通过后方可实施。若达不到上述金额，由董事会或总经理办公室审议通过后即可实施。

2、决策程序

公司与关联人进行日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定履行相应审议程序：（1）总经理办公会或董事会审议关联交易事项时，应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经表决通过后方可实施。（2）公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经有投票权的非关联参会人员过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。。

3、定价机制

关联交易的定价原则按以下规定执行，公司应对关联交易的定价依据予以充分披露：

（1）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；

（2）一般通行的市场价格；

（3）如果没有市场价格，则为推定价格；

（4）如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。

公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。

4、信息披露安排

发行人将在定期报告中披露重大的关联交易的情况。

（三） 发行人关联交易情况**1. 日常关联交易**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	3.49

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	4.40
资金拆借，作为拆入方	1.00

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 36.75 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 108.13 亿元，其中公司信用类债券余额 75.23 亿元，占有息债务余额的 69.57%；银行贷款余额 29.37 亿元，占有息债务余额的 27.16%；非银行金融机构贷款 3.54 亿元，占有息债务余额的 3.27%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	-	-	19.93	55.29	75.23
银行贷款	-	3.17	9.66	7.46	9.08	29.37
非银行金融机构	-	0.83	0.43	0.88	1.39	3.54

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 50.00 亿元，企业债券余额 15.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 10.00 亿元，且共有 15.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券
2、债券简称	19 成华债
3、债券代码	162484.SH
4、发行日	2019 年 11 月 7 日
5、起息日	2019 年 11 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 11 月 8 日
7、到期日	2026 年 11 月 8 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.92
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券附加第 3 年末和第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价、协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20 旧改 01
3、债券代码	166533.SH
4、发行日	2020 年 4 月 10 日
5、起息日	2020 年 4 月 13 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 4 月 13 日
7、到期日	2027 年 4 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券附加第 3 年末和第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价、协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 成华旧城 MTN001
3、债券代码	102001646. IB
4、发行日	2020 年 8 月 25 日
5、起息日	2020 年 8 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 27 日
7、到期日	2025 年 8 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.97
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券附加第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间债券市场机构投资者（国家法律法规禁止的投资者除外）
15、适用的交易机制	按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定执行
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 旧改 01
3、债券代码	177533. SH
4、发行日	2021 年 1 月 13 日
5、起息日	2021 年 1 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 15 日
7、到期日	2028 年 1 月 15 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.35
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券附加第 3 年末和第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华西证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	华西证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	报价、询价、协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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
2、债券简称	20 成华 01
3、债券代码	149292.SZ
4、发行日	2020 年 11 月 11 日
5、起息日	2020 年 11 月 13 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司
13、受托管理人（如有）	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券
2、债券简称	21 成华专项债/21 成华债
3、债券代码	2180203.IB/152891.SH
4、发行日	2021 年 5 月 25 日
5、起息日	2021 年 5 月 31 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 5 月 31 日
7、到期日	2031 年 5 月 31 日
8、债券余额	15.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.45
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：162484.SH

债券简称：19 成华债

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期

债券代码：166533.SH

债券简称：20 旧改 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期

债券代码：177533.SH

债券简称：21 旧改 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期

债券代码：152891.SH

债券简称：21 成华债

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166533.SH

债券简称	20 旧改 01
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	2.67
募集资金期末余额	1.50
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运作规范正常。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	1、本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将募集资金中的 6.75 亿元用于公司的项目建设及运营，3.25

	亿元将用于补充公司流动资金。 2、根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。 3、根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 50%以下的，应履行的内部程序为：财务部项目人员→财务部负责人→董事会，并及时进行临时信息披露；调整金额高于募集资金总额 50%的，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行的内部程序为：财务部项目人员→财务部负责人→董事会，并经债券持有人会议审议通过，同时及时进行信息披露。
是否调整或改变募集资金用途	√是 □否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	报告期内发行人按照募集说明书约定，履行相关程序后，调整了募投项目具体金额和用于补流、偿还有息负债的金额。发行人于 2021 年 6 月 24 日披露了《成都成华旧城改造投资有限责任公司关于拟第三次调整“20 旧改 01”募集资金用途的公告》。
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	截至报告期末，发行人本期债券募集资金扣除承销费后，5.21 亿元用于项目建设及运营；2.14 亿元用于补充流动资金；1.11 亿元用于偿还有息债务。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	√是 □否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	各项目正常建设，按照约定取得收益。

注：报告期内，发行人划转了 2 亿元募集资金至一般户用于支付拆迁补偿款，后由于拆迁进度不及预期，同时经受托管理人提醒，发行人已将该 2 亿元退回至募集资金专户。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149292.SZ

债券简称	20 成华 01
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	2.05
募集资金期末余额	0.05
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运作规范正常。

约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	-
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至报告期末实际的募集资金使用用途	扣除发行费用后，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。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177533.SH

债券简称	21 旧改 01
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	13.53
募集资金期末余额	1.47
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运作规范正常。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	项目实施及运营；补充流动资金
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及	不适用

整改情况（如有）	
截至报告期末实际的募集资金使用用途	项目实施及运营；补充流动资金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目正常建设，按照约定取得收益。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152891.SH

债券简称	21 成华债
募集资金总额	15.50
募集资金报告期内使用金额	14.43
募集资金期末余额	1.07
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运作规范正常。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于禾创文创产业园区项目及补充营运资金
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于禾创文创产业园区项目及补充营运资金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	禾创文创产业园区项目正常建设

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：162484.SH

债券简称	19 成华债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为债务本息兑付的保障。 偿债保障措施：包括设立募集资金和偿债资金专户等。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：166533.SH

债券简称	20 旧改 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为债务本息兑付的保障。 偿债保障措施：包括设立募集资金和偿债资金专户等。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：177533.SH

债券简称	21 旧改 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为债务本息兑付的保障。 偿债保障措施：包括设立募集资金和偿债资金专户等。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

况	
---	--

债券代码：149292.SZ

债券简称	20 成华 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为债务本息兑付的保障。 偿债保障措施：包括设立募集资金和偿债资金专户等。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：152891.SH

债券简称	21 成华债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保。 偿债计划：发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。 其他偿债保障措施：为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人的不确定性，公司特为债券持有人聘请了国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并为本期债券的募集资金账户和偿债资金专户设置了账户监管人，并分别与之分别签订了《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，由国信证券股份有限公司在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项，监管银行负责对募集资金和偿债资金进行监管。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
----	----------------------

办公地址	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001
签字会计师姓名	晏小蓉、郭群力

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	149292. SZ
债券简称	20 成华 01
名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号
联系人	付祥、曹乐然、时杰
联系电话	010-88085129

债券代码	162484. SH、166533. SH
债券简称	19 成华债、20 旧改 01
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼
联系人	刘登岳
联系电话	021-68826021

债券代码	177533. SH
债券简称	21 旧改 01
名称	华西证券股份有限公司
办公地址	成都市高新区天府二街 198 号 1107 室
联系人	邹运陶
联系电话	028-86154325

债券代码	152891. SH
债券简称	2 成华债
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区民生路 1199 号证大五道口广场 12 层国信证券
联系人	唐惟怡
联系电话	021-61761070

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	149292. SZ
债券简称	20 成华 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	162484. SH
债券简称	19 成华债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	152891.SH
债券简称	21 成华债
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

（1）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年12月9日分别发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号），要求执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起执行新收入准则。本公司决定于2021年1月1日起开始执行新收入准则。

本公司追溯应用新收入准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新收入准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2021年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

执行新收入准则对本公司的变化和影响：无。

（2）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求执行企

业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司决定于 2021 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则。

执行新金融工具准则对本公司的变化和影响如下：

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	100,000,000.00	-100,000,000.00	
其他非流动金融资产		100,000,000.00	100,000,000.00

（3）执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

执行新租赁准则对本公司的变化和影响：无。

（二）会计估计变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

（三）会计差错更正

本公司报告期内未发生重大会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	242,954.54	7.43	174,868.24	38.94
预付款项	37,278.93	1.14	55,639.51	-33.00
其他应收款	108,514.34	3.32	32,204.36	236.96

存货	347,372.59	10.63	134,790.71	157.71
其他流动资产	46.23	0.00	671.51	-93.12
可供出售金融资产	-	-	10,000.00	-100%
长期应收款	1,480.00	0.05	0.00	10.00
长期股权投资	2,828.41	0.09	1,613.29	75.32
其他非流动金融资产	20,000.00	0.61	-	100.00
固定资产	10,076.92	0.31	118.43	8,408.94
在建工程	92,545.03	2.83	43,707.27	111.74
递延所得税资产	0.80	0.00	0.24	233.33
投资性房地产	28,726.93	0.88	0.00	100.00

发生变动的原因：

（1）应收账款较之上期末增幅为 38.94%，主要系发行人本年度业务持续发展，应收款项增加所致。

（2）预付款项较之上期末减幅为 33.00%，主要系报告期内预付给成都市成华区国有资产监督管理局和金融工作局的国有资产购买预付款结转所致。

（3）其他应收款较之上期末增幅为 236.96%，主要系应收成都成华国资经营投资有限责任公司等公司的往来款增加所致。

（4）存货较之上期末增幅为 157.71%，主要系报告期内新增成华区八里庄工业遗址片区城市更新项目、成华区杉板桥路 7、9 号住宅修建项目等项目，使得开发成本大幅增加所致。

（5）其他流动资产较之上期末减幅为 93.12%，主要系报告期末待抵扣进项税减少所致。

（6）可供出售金融资产较之上期末降幅为 100.00%，主要系会计政策变更，发行人将可供出售金融资产计入其他非流动金融资产科目所致。

（7）长期应收款较之上期末增幅为 100.00%，主要系报告期内对成都东广智优股权投资基金有限公司、四川金色映像文化传播有限公司的长期应收款增加所致。

（8）长期股权投资较之上期末增幅为 75.32%，主要系报告期内增加对蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司的股权投资所致。

（9）其他非流动金融资产较之上期末增幅为 100.00%，主要系报告期内新增对成都市天府壹号文创产业发展股权投资基金、成都市成华区振成兴华股权投资基金有限公司等公司的投资，同时由于会计政策的调整，发行人将可供出售金融资产转入其他非流动金融资产科目所致。

（10）固定资产较之上期末增幅为 8,408.94%，主要系报告期内构建及划拨取得房屋及建筑物所致。

（11）在建工程较之上期末增幅为 111.74%，主要系报告期内新华坊特色街区建设工程项目（原新华公园项目）、禾创文创产业园区项目等项目进度加快，期末账面余额增加所致。

（12）递延所得税资产较之上期末增幅为 233.33%，主要系报告期内资产减值准备增加计提，使得暂时性差异增大所致。

（13）投资性房地产较之上期末增幅为 100.00%，主要系发行人根据资产实际获取收益的情况，将房屋及建筑物等转入投资性房地产科目所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
无形资产	8.30	3.59	—	43.25
合计	8.30	3.59	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	116.02	0.01	60,315.03	-99.81
预收款项	5,184.45	0.25	233.14	2,123.77
应交税费	25,623.07	1.25	18,879.84	35.72
一年内到期的非流动负债	157,217.59	7.67	77,150.08	103.78
长期借款	534,080.91	26.06	285,170.67	87.28
应付债券	752,273.62	36.70	447,499.40	68.11
应付职工薪酬	55.80	0.00	0.00	100.00
递延所得税负债	3.51	0.00	0.00	100.00

发生变动的的原因：

（1）应付账款较之上期末减幅为 99.81%，主要系拆迁补偿款结清所致。

（2）预收款项较之上期末增幅为 2,123.77%，主要系报告期内预收成都成铁华晟置业有限公司、成都泊寓公寓管理有限公司成华第三分公司等公司的租金大幅增加所致。

（3）应交税费较之上期末增幅为 35.72%，主要系报告期内业务规模扩大导致企业所得税、增值税等税款增加所致。

（4）一年内到期的非流动负债较之上期末增幅为 103.78%，主要系报告期内期限不足一年而转入该科目的长期借款和长期应付款增加所致。

（5）长期借款较之上期末增幅为 87.28%，主要系报告期内发行人为保障业务正常开展运营，根据实际融资需求新增对农行、建行等银行的借款所致。

（6）应付债券较之上期末增幅为 68.11%，主要系报告期内新发行“21 旧改 01”和“21 成华专项债”所致。

（7）应付职工薪酬较之上期末增幅为 100.00%，主要系计提了工费经费所致。

（8）递延所得税负债较之上期末增幅为 100.00%，主要系投资性房地产公允价值变动使暂

时性差异增大所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：84.56 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 145.00 亿元，有息债务同比变动 71.48%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：15 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 75.23 亿元，占有息债务余额的 51.88%；银行贷款余额 66.24 亿元，占有息债务余额的 45.68%；非银行金融机构贷款 3.54 亿元，占有息债务余额的 2.44%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	-	-	19.93	55.29	75.23
银行贷款	-	3.17	9.66	7.46	45.95	66.24
非银行金融机构贷款	-	0.83	0.43	0.88	1.39	3.54

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：35,576.24 万元

报告期非经常性损益总额：25,386.68 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	13.12	权益法核算的长期股权投资收益和处	13.12	可持续性低，但报告期内发生金额较小，依赖性较低

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		置长期股权投资产生的投资收益		
公允价值变动损益	10.87	投资性房地产公允价值变动收益	10.87	可持续性低，但报告期内发生金额较小，依赖性较低
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	17.64	罚款收入等	17.64	可持续性低，但报告期内发生金额较小，依赖性较低
营业外支出	11.08	违约金、捐赠支出等	11.08	可持续性低
其他收益	25,351.14	政府补助	25,351.14	具备可持续性
资产处置损益	5.97	固定资产处置	5.97	可持续性低，但报告期内发生金额较小，依赖性较低
信用减值损失	-0.98	应收账款坏账损失准备	-0.98	可持续性低

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☐适用 ☒不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.2 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：7.69 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：9.89 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：6.6 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.12%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：1.70 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.70 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1.70 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，http://my.sse.com.cn/uc/view/bond_smz.shtml；其他文件可至募集说明约定查阅地点进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为成都成华旧城改造投资有限责任公司 2021 年公司债券年报盖章页)

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年 4 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,534,731,683.14	2,878,063,209.33
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,429,545,444.27	1,748,682,396.64
应收款项融资		
预付款项	372,789,305.30	556,395,092.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,085,143,418.34	322,043,645.21
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,473,725,892.16	1,347,907,114.91
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	462,311.56	6,715,052.36
流动资产合计	10,896,398,054.77	6,859,806,510.96
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		100,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	14,800,000.00	-
长期股权投资	28,284,068.54	16,132,915.09
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	200,000,000.00	-
投资性房地产	287,269,316.72	
固定资产	100,769,249.79	1,184,274.57
在建工程	925,450,257.55	437,072,651.57
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	829,943,906.82	914,430,231.11
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	74,273,953.03	68,950,722.86
递延所得税资产	7,988.27	2,395.87
其他非流动资产	19,320,277,047.85	18,928,205,516.34
非流动资产合计	21,781,075,788.57	20,465,978,707.41
资产总计	32,677,473,843.34	27,325,785,218.37
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,160,227.38	603,150,263.90
预收款项	51,844,464.26	2,331,377.45
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	558,033.21	
应交税费	256,230,666.48	188,798,412.85
其他应付款	669,156,844.57	709,674,929.89
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,572,175,915.98	771,500,789.46
其他流动负债		
流动负债合计	2,551,126,151.88	2,275,455,773.55

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,340,809,090.91	2,851,706,695.00
应付债券	7,522,736,199.72	4,474,993,971.74
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,071,785,394.42	5,581,289,008.37
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	11,532,828.13	11,267,379.67
递延所得税负债	35,053.07	
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,946,898,566.25	12,919,257,054.78
负债合计	20,498,024,718.13	15,194,712,828.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	670,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,390,997,154.92	10,127,465,283.11
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	185,829,955.20	154,834,980.48
一般风险准备		
未分配利润	932,622,015.09	1,398,772,126.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,179,449,125.21	12,131,072,390.04
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	12,179,449,125.21	12,131,072,390.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,677,473,843.34	27,325,785,218.37

公司负责人：赵华 主管会计工作负责人：冯瑜 会计机构负责人：邹婧洁

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,819,999,692.26	2,020,542,850.57
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,106,463,665.46	1,746,364,562.66
应收款项融资		
预付款项	54,208,176.80	54,359,478.83
其他应收款	1,513,012,382.83	1,314,868,477.89
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,616,611,592.66	1,347,907,114.91
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,110,295,510.01	6,484,042,484.86
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	5,000,000.00	
长期股权投资	1,815,059,740.00	1,185,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	100,000,000.00	
投资性房地产	86,935,800.00	
固定资产	42,836,176.46	1,184,274.57
在建工程	358,703,947.99	279,116,060.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	272,490.10	9,491,360.41
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	68,970,592.26	68,950,722.86
递延所得税资产		
其他非流动资产	19,320,933,389.56	18,928,861,858.05
非流动资产合计	21,798,712,136.37	20,472,604,276.72
资产总计	28,909,007,646.38	26,956,646,761.58
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,227.38	603,150,263.90
预收款项	48,542,214.36	200,000.00
合同负债		
应付职工薪酬	558,033.21	
应交税费	245,784,118.83	188,597,457.59
其他应付款	1,082,555,812.98	1,027,773,015.94
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,572,175,915.98	771,500,789.46
其他流动负债		
流动负债合计	2,949,621,322.74	2,591,221,526.89
非流动负债：		
长期借款	1,653,809,090.91	2,351,706,695.00
应付债券	7,522,736,199.72	4,474,993,971.74
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,819,765,394.42	5,411,289,008.37
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	600,000.00	600,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,996,910,685.05	12,238,589,675.11
负债合计	16,946,532,007.79	14,829,811,202.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	670,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,197,155,614.92	10,127,465,283.11
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	185,829,955.20	154,834,980.48

未分配利润	909,490,068.47	1,394,535,295.99
所有者权益（或股东权益）合计	11,962,475,638.59	12,126,835,559.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,909,007,646.38	26,956,646,761.58

公司负责人：赵华 主管会计工作负责人：冯瑜 会计机构负责人：邹婧洁

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	1,424,015,165.46	1,175,460,423.82
其中：营业收入	1,424,015,165.46	1,175,460,423.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,322,119,536.85	1,015,875,702.77
其中：营业成本	1,258,233,364.96	974,433,738.57
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,378,473.97	3,337,793.27
销售费用		575,823.61
管理费用	45,620,763.96	30,284,907.40
研发费用		
财务费用	9,886,933.96	7,243,439.92
其中：利息费用		
利息收入	4,736,306.93	6,249,160.81
加：其他收益	253,511,370.75	201,972,445.67
投资收益（损失以“－”号填列）	131,153.45	-647,249.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	108,700.00	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-9,803.25	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-9,583.47
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	59,740.00	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	355,696,789.56	360,900,334.04
加: 营业外收入	176,416.56	366,495.78
减: 营业外支出	110,772.68	1,085,936.28
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	355,762,433.44	360,180,893.54
减: 所得税费用	26,917,570.08	41,187,723.23
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	328,844,863.36	318,993,170.31
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	328,844,863.36	318,993,170.31
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	328,844,863.36	318,993,170.31
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	328,844,863.36	318,993,170.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：赵华 主管会计工作负责人：冯瑜 会计机构负责人：邹婧洁

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	1,114,840,794.97	1,166,243,718.37
减：营业成本	978,303,454.91	971,643,852.03
税金及附加	4,583,840.85	1,058,013.13
销售费用	-	569,451.93
管理费用	42,791,981.26	27,845,477.90
研发费用		
财务费用	10,625,776.20	7,725,508.08
其中：利息费用		
利息收入	3,991,288.18	5,762,572.46
加：其他收益	251,562,745.60	200,640,685.73
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产处置收益（损失以“-” 号填列）	59,740.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填 列）	330,158,227.35	358,042,101.03
加：营业外收入	38,707.58	364,495.78
减：营业外支出	28,612.54	25,936.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	330,168,322.39	358,380,660.53
减：所得税费用	20,218,575.19	40,128,768.76
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	309,949,747.20	318,251,891.77
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以 “-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综 合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综 合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变 动		
4.企业自身信用风险公允价值变 动		
（二）将重分类进损益的其他综合 收益		
1.权益法下可转损益的其他综合 收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变 动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	309,949,747.20	318,251,891.77
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：赵华 主管会计工作负责人：冯瑜 会计机构负责人：邹婧洁

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	820,692,572.16	767,297,478.90
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	10,375,459.42	
收到其他与经营活动有关的现金	542,160,185.14	981,102,330.89
经营活动现金流入小计	1,373,228,216.72	1,748,399,809.79
购买商品、接受劳务支付的现金	3,006,781,882.60	33,944,056.36

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	34,264,295.44	19,762,510.19
支付的各项税费	6,845,659.09	9,895,538.40
支付其他与经营活动有关的现金	777,681,904.59	675,288,908.65
经营活动现金流出小计	3,825,573,741.72	738,891,013.60
经营活动产生的现金流量净额	-2,452,345,525.00	1,009,508,796.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,200,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,400.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,093,534,421.10	280,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,143,735,821.10	280,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,476,214,912.44	3,184,706,381.74
投资支付的现金	177,020,000.00	50,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,653,234,912.44	3,234,706,381.74
投资活动产生的现金流量净额	-1,509,499,091.34	-2,954,706,381.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	220,000,000.00	400,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,787,000,000.00	807,000,000.00

发行债券收到的现金	3,035,270,000.00	2,984,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	181,844,082.71	752,600,000.00
筹资活动现金流入小计	7,224,114,082.71	4,944,060,000.00
偿还债务支付的现金	708,000,000.67	770,999,999.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,264,680,468.26	229,636,443.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	632,920,523.63	502,413,543.34
筹资活动现金流出小计	2,605,600,992.56	1,503,049,986.66
筹资活动产生的现金流量净额	4,618,513,090.15	3,441,010,013.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	656,668,473.81	1,495,812,427.79
加：期初现金及现金等价物余额	2,878,063,209.33	1,382,250,781.54
六、期末现金及现金等价物余额	3,534,731,683.14	2,878,063,209.33

公司负责人：赵华 主管会计工作负责人：冯瑜 会计机构负责人：邹婧洁

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	802,972,773.14	758,154,988.53
收到的税费返还	5,198,669.08	
收到其他与经营活动有关的现金	997,748,331.68	974,907,201.64
经营活动现金流入小计	1,805,919,773.90	1,733,062,190.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,007,128,042.25	32,674,521.91
支付给职工及为职工支付的现金	34,074,155.03	19,606,828.93
支付的各项税费	1,957,293.08	836,347.28
支付其他与经营活动有关的现金	585,046,643.35	887,181,967.71
经营活动现金流出小计	1,628,206,133.71	940,299,665.83
经营活动产生的现金流量净额	177,713,640.19	792,762,524.34

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,400.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,093,534,421.10	280,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,093,535,821.10	280,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,192,277,770.86	2,711,079,219.83
投资支付的现金	735,000,000.00	400,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,927,277,770.86	3,111,079,219.83
投资活动产生的现金流量净额	-1,833,741,949.76	-2,831,079,219.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	220,000,000.00	400,000,000.00
取得借款收到的现金	600,000,000.00	307,000,000.00
发行债券收到的现金	3,035,270,000.00	2,984,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	99,824,082.71	582,600,000.00
筹资活动现金流入小计	3,955,094,082.71	4,274,060,000.00
偿还债务支付的现金	708,000,000.67	770,999,999.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,158,688,407.15	227,892,693.99
支付其他与筹资活动有关的现金	632,920,523.63	502,413,543.34
筹资活动现金流出小计	2,499,608,931.45	1,501,306,236.66
筹资活动产生的现金流量净额	1,455,485,151.26	2,772,753,763.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-200,543,158.31	734,437,067.85
加：期初现金及现金等价物余额	2,020,542,850.57	1,286,105,782.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,819,999,692.26	2,020,542,850.57

公司负责人：赵华 主管会计工作负责人：冯瑜 会计机构负责人：邹婧洁

