

# 成都成华旧城改造投资有限责任公司

(住所：四川省成都市成华区仙韵一路 585 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

(2022 年度)

债券受托管理人



2023 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”或“20 成华 01”）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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，现就本期债券 2022 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公司债券年度报告（2022 年）》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情况.....                      | 2  |
| 第三章 | 发行人 2022 年度经营与财务状况.....               | 3  |
| 第四章 | 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况 .....           | 8  |
| 第五章 | 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析 .....          | 9  |
| 第六章 | 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 ..        | 10 |
| 第七章 | 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.....       | 11 |
| 第八章 | 发行人债券持有人会议召开情况.....                   | 12 |
| 第九章 | 偿债能力和意愿分析 .....                       | 13 |
| 第十章 | 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取<br>的应对措施 | 14 |

## 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：本期债券发行时票面利率为 4.60%。

8、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 13 日。

9、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）。

10、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日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

11、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。

12、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

1、2022 年 6 月 30 日，申万宏源证券作为“20 成华 01”的受托管理人，披露了《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年公开发行公司债券年度受托管理事务报告（2021 年度）》。

### 二、临时受托管理事务报告

1、2022 年 5 月 31 日，申万宏源证券在深圳证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于成都成华旧城改造投资有限责任公司新增重大借款的受托管理事务临时报告》，就 2021 年累计新增借款占上年末净资产约百分之五十的情况进行了披露。

2、2022 年 8 月 29 日，申万宏源证券在深圳证券交易所网站披露了《关于成都成华旧城改造投资有限责任公司总经理、董事临时受托管理事务报告》，就发行人总经理、董事发生变动进行了披露。

3、2022 年 12 月 5 日，申万宏源证券在深圳证券交易所网站披露了《关于成都成华旧城改造投资有限责任公司董事、副总经理发生变动的受托管理事务临时报告》，就发行人董事、副总经理发生变动进行了披露。

### 第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况

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 2022 年度审计报告》（亚会审字（2023）第 01590079 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：36.00 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（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）、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）；资产管理（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）；商务信息咨询；苗木的销售；建筑材料的销售；金属材料的销售。（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：发行人作为成都市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旅旅游资源开发等业务，其中拆迁改造业务是发行人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 2022 年度经营情况

##### （一）总体经营情况简介

发行人 2022 年度实现营业总收入 18.25 亿元，同比增长 28.16%，其中主营业务收入 18.20 亿元，同比增长 28.08%；实现净利润 3.30 亿元，同比增长 0.30%。

##### （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收入、项目管理费收入、租赁收入。

单位：亿元 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  | 18.01  | 16.36 | 9.16     | 98.96   | 13.95  | 12.46 | 10.68    | 98.17   |
| 项目管理费收入 | 0.05   | 0.00  | 100.00   | 0.27    | 0.12   | 0.00  | 100.00   | 0.84    |
| 租赁收入    | 0.15   | 0.05  | 66.67    | 0.82    | 0.14   | 0.06  | 57.14    | 0.99    |
| 其他      | 0.0003 | 0.02  | -6566.67 | 0.00    | 0.0024 | 0.03  | -1150.00 | 0.02    |
| 合计      | 18.20  | 16.43 | 9.73     | 100.00  | 14.21  | 12.55 | 11.68    | 100.00  |

注：四舍五入可能导致单项加和数与合计数存在尾差。

三、发行人财务情况

(一) 合并资产负债表

截止 2022 年末，发行人合并报表资产总额 400.95 亿元，负债总额 240.74 亿元，所有者权益 160.21 亿元。

1、期末余额变动比例超过 30%的资产项目

单位：亿元 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(%) |
|-------|--------|----------------|-------|---------|
| 货币资金  | 22.59  | 5.63           | 35.35 | -36.10  |
| 其他应收款 | 6.13   | 1.53           | 10.85 | -43.50  |
| 存货    | 133.27 | 33.24          | 34.74 | 283.62  |
| 在建工程  | 15.89  | 3.96           | 9.25  | 71.78   |

发生变动的原因：

(1) 截至 2022 年末，发行人货币资金较上年末减少 12.76 亿元，主要系发行人业务发展，购买商品、接受劳务支付的现金增加，导致银行存款减少所致；

(2) 截至 2022 年末，发行人其他应收款较上年末减少 4.72 亿元，主要系成都成华国资经营投资有限责任公司及成都跃华房屋经营开发有限公司部分回款所致；

(3) 截至 2022 年末，发行人存货较上年末增加 98.53 亿元，主要系东三环片区拆迁改造项目、成都市成华区龙潭新型产业园区城市更新项目一期以及新鸿片区拆迁改造项目导致的开发成本大幅增加所致；

(4) 截至 2022 年末，发行人在建工程较上年末增加 6.64 亿元，主要系成华区妇幼保健院新址建设工程项目和禾创文创产业园区项目投资金额增加所致。

2、期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

单位：亿元 币种：人民币

| 负债项目        | 本期末余额 | 占本期末负债总额的比<br>例（%） | 上年末余额 | 变动比例<br>（%） |
|-------------|-------|--------------------|-------|-------------|
| 短期借款        | 3.30  | 1.37               | -     | -           |
| 应交税费        | 4.83  | 2.01               | 2.56  | 88.67       |
| 其他应付款       | 9.67  | 4.02               | 6.69  | 44.54       |
| 一年内到期的非流动负债 | 10.40 | 4.32               | 15.72 | -33.84      |
| 长期借款        | 77.69 | 32.27              | 53.41 | 45.46       |

发生变动的原因：

(1) 截至 2022 年末，发行人短期借款较上年末增加 3.30 亿元，主要系新增短期银行贷款所致；

(2) 截至 2022 年末，发行人应交税费较上年末增加 2.27 亿元，主要系拆迁改造业务项目投入增加和根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）有关规定，新增项目适用增值税率为 9%，较以往有所提高所致。

(3) 截至 2022 年末，发行人其他应付款较上年末增加 2.98 亿元，主要系公司购买安置房和补偿款增加所致。

(4) 截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少 5.32 亿元，主要系公司本期长期借款中须一年内还贷金额同比减少所致。

(5) 截至 2022 年末，发行人长期借款较上年末增加 24.28 亿元，主要系保证借款、信用借款增加。

(二) 合并利润表

2022 和 2021 年度，发行人营业收入分别为 18.25 亿元和 14.24 亿元，净利润分别为 3.30 亿元和 3.29 亿元。总体来看，发行人营业收入较去年增加 4.01 亿

元，同比增长 28.16%，净利润保持稳定。

单位：亿元 币种：人民币

| 项目           | 2022 年度 | 2021 年度 | 同比变动比例 (%) |
|--------------|---------|---------|------------|
| 营业收入         | 18.25   | 14.24   | 28.16      |
| 营业成本         | 16.45   | 12.58   | 30.76      |
| 利润总额         | 4.42    | 3.56    | 24.16      |
| 净利润          | 3.30    | 3.29    | 0.30       |
| 归属于母公司股东的净利润 | 3.30    | 3.29    | 0.30       |

发生变动的原因：

- (1) 2022 年度，发行人营业收入较上年末增加 4.01 亿元，同比变动 28.16%，主要系主营业务中拆迁改造收入增加所致；
- (2) 2022 年度，发行人营业成本较上年末增加 3.87 亿元，同比变动 30.76%，主要系拆迁改造业务成本增加所致；
- (3) 2022 年度，发行人利润总额较上年末增加 0.86 亿元，同比变动 24.16%，主要系发行人业务增加所致；
- (4) 2022 年度，发行人净利润较上年末增加 0.01 亿元，变动较小；
- (5) 2022 年度，发行人归属于母公司股东的净利润较上年末增加 0.01 亿元，变动较小。

(三) 合并现金流量表

单位：亿元 币种：人民币

| 项目            | 2022 年度 | 2021 年度 | 同比变动比例 (%) |
|---------------|---------|---------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -30.17  | -24.52  | -23.04     |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -3.55   | -15.09  | 76.47      |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 20.97   | 46.19   | -54.60     |
| 期末现金及现金等价物余额  | 22.59   | 35.35   | -36.10     |

发生变动的原因：

- (1) 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 5.65 亿元，主要系业务扩展，业务支出增加所致；
- (2) 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加

---

11.54 亿元，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

(3) 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 25.22 亿元，主要系发行人 2022 年适度压降融资规模所致。

(4) 2022 年度，发行人期末现金及现金等价物余额较 2021 年度减少 12.76 亿元，主要系发行人 2022 年筹资活动产生的现金流量净额减少所致。

#### (四) 对外担保情况

2022 年初对外担保的余额 1.70 亿元；2022 年末对外担保的余额 1.36 亿元；报告期对外担保减少 0.34 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 1.36 亿元。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

### 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。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

### 二、募集资金专项账户运作与核查情况

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。

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》。

本期债券募集资金存在由募集专户划转至非募集账户，并通过非募集账户使用募集资金的情形，但未违反募集资金使用约定。

原因：发行人拟偿还有息负债为中国建设银行股份有限公司成都第八支行债务余额为 3 亿元的借款，拟使用募集资金偿还 2 亿元，该笔借款到期日为 2022 年 8 月 4 日。2 亿元偿债资金用于临时补流后，在该笔借款到期时，因疫情封控，无法及时回到募集资金专户，且募集资金专用账户均未开通网上银行优盾功能，为及时偿还防止逾期，发行人使用其他账户进行转款偿还了此笔债务。

整改情况：发行人将进一步规范募集资金专户的使用，严格遵守募集资金监管协议和募集说明书的相关约定使用，确保用途及相关审批划转手续的合法合规性。

### 三、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本期募集资金专项账户余额为 1,319,519.18 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。

经过多种方式核查，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，扣除承销费用后，2 亿元募集资金用于偿还银行借款，7.99 亿元募集资金用于补充流动资金。

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及偿债保障措施有效性分析

### 一、增信措施

本期债券采取无担保方式发行。

### 二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

2022 年度，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。“20 成华 01”偿债保障措施未发生重大变化。

## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

### 一、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，受托管理人持续关注公司偿债保障措施情况。报告期内，未发现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，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人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。

### 二、发行人公司债券本息偿付情况

发行人已发行的公司债券均按时还本付息。

根据本期债券募集说明书约定，本期债券按年计息，2020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）。

本期债券已于2022年11月14日按期、足额支付上一计息期间利息。



---

## 第七章 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

发行人不涉及在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。



---

## 第八章 发行人债券持有人会议召开情况

2022 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。

## 第九章 偿债能力和意愿分析

截至报告出具日，发行人按时还本付息，按照募集说明书约定内容履行相关义务，偿债意愿良好。

（一）较强的资产实力和相对稳定的盈利能力是本期债券偿付的根本保障

发行人资产规模较大，截至 2022 年 12 月末，发行人资产总额 4,009,503.35 万元，所有者权益 1,602,114.14 万元。本期债券的偿债资金主要来源于发行人营业收入。近三年，发行人营业总收入分别为 117,546.04 万元、142,401.52 万元和 182,532.66 万元；净利润分别为 31,899.32 万元、32,884.49 万元和 32,980.03 万元。总体来看，发行人经营业绩稳中有升，盈利能力保持稳定，为本期债券的本息偿付提供保障。

（二）再融资能力是本期债券偿债的有力保障

发行人在外部筹资方面得到银行等金融机构的大力支持，还款记录良好，培育了较好的市场声誉。发行人与多家商业银行及其他金融机构保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计 2,593,900.00 万元，已使用额度为 769,840.00 万元，尚未使用 1,824,060.00 万元。发行人的债务结构合理、成本控制较低，存量债务偿还压力可控，使财务融资工作长期可持续发展。若公司经营活动现金流入不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款或在资本市场中进行直接融资筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

本期债券已于 2022 年 11 月 14 日按期、足额支付上一计息期间利息。发行人对于公司存续的公司债券，未来将如期还本付息，保证公司债券本息的偿付，具备较强的偿还意愿。

---

## 第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的措施

受托管理人均已督促了发行人针对 2022 年度涉及的重大事项进行信息披露，同时受托管理人进行了临时受托管理事务报告的披露。

（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（2022 年度）》之盖章页）

