

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

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

成都成华旧城改造投资有限责任公司

主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 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（以下简称“本期债券”）的主承销商，根据监管要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于成都成华旧城改造投资有限责任公司（以下简称“发行人”）对外公布的《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2023 年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国信证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

债券全称	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
债券简称	银行间债券市场：21 成华专项债 上海证券交易所：21 成华债
发行人名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司
债券期限	10 年，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
发行规模	15.50 亿元
债券存量	15.50 亿元
担保情况	无担保
最新信用评级	评级机构：联合资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 26 日 债项 AA+，主体 AA+，评级展望为稳定

二、2023 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金用于禾创文创产业园区项目及补充营运资金。截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已实际事宜 12.60 亿元。

（二）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付利息未付的情况。

（三）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2023/09/14	成都成华旧城改造投资有限责任公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告

三、2023 年度发行人偿债能力

发行人 2023 年的合并财务报表由安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（安礼会审字（2024）第 012200003 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2023年末	2022年末
资产总计	4,703,024.18	4,009,503.35
其中：流动资产	2,476,448.98	1,908,608.62
其中：存货	1,656,258.86	1,332,695.06
非流动资产	2,226,575.19	2,100,894.73
负债合计	3,065,867.68	2,407,389.21
其中：流动负债	415,106.00	286,992.05
非流动负债	2,650,761.67	2,120,397.16
股东权益合计	1,637,156.50	1,602,114.14
流动比率（倍）	5.97	6.65
速动比率（倍）	1.98	2.01
资产负债率	65.19%	60.04%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

2023 年末，发行人资产总计 4,703,024.18 万元，较 2022 年末增加 693,520.83 万元。2023 年末，发行人非流动资产 2,226,575.19 万元，占

资产的 47.34%，较 2022 年末增加 125,680.46 万元。发行人流动资产 2,476,448.98 万元，占资产的 52.66%，较 2022 年末增加 567,840.36 万元。

2023 年末，发行人负债合计 3,065,867.68 万元，较 2022 年末增加 658,478.47 万元。发行人负债以非流动负债为主，2023 年末，发行人非流动负债 2,650,761.67 万元，占负债的 86.46%，较 2022 年末增长 530,364.51 万元。2023 年末，发行人流动负债 415,106.00 万元，占负债的 13.54%，较 2022 年末增加 128,113.95 万元。

2023 年末，发行人流动、速动比率分别为 5.97 倍、1.98 倍，与 2022 年末相比发行人短期偿债能力下降；2023 年末，发行人资产负债率 65.19%，较 2022 年末有所上升。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2023年度	2022年度
营业收入	189,276.68	182,532.66
营业成本	169,270.92	164,548.36
利润总额	47,154.98	44,165.93
净利润	35,725.36	32,980.03
其中：归属于母公司所有者的净利润	35,725.36	32,980.03
经营活动产生的现金流量净额	-221,552.91	-301,744.71
投资活动产生的现金流量净额	-101,059.32	-35,549.81
筹资活动产生的现金流量净额	566,182.03	209,727.76

发行人营业收入主要是拆迁改造收入、项目管理费收入和租赁收入等。2023 年，发行人实现营业收入 189,276.68 万元，较 2022 年有所上升。2023 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 35,725.36 万元，较 2022 年上升 8.32%。

2023 年，经营活动产生的现金流量净额为-221,552.91 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2022 年有所上升，主要系收到的其他与经营活动有关的现金增加且购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。2023 年，投资活动产生的现金流量净额为-101,059.32 万元，较 2022 年大幅下降。2023 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 566,182.03 万元，与 2022 年相比有所上升。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）



国信证券股份有限公司
2024 年 6 月 28 日