
成都成华旧城改造投资有限责任公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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。

发行人及其全体董事、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。

安礼华粤（广东）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

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与历次定期报告和已发行债券募集说明书中所披露的重大风险相比无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
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.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	36
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 专项品种公司债应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	36
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.....	36
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	36
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	36
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	36
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	37
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	37
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	37
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	37
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

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公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
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（2024 年）
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	银行间市场
审计机构/会计师事务所/安礼华粤	指	安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）
19 成华债	指	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
20 旧改 01	指	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）
22 旧改 01	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
20 成华 01	指	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
23 旧改 01	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
21 成华债/21 成华专项债	指	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
23 旧改 02	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
24 旧改 01	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券
25 旧改 01	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 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

注：本报告中，部分合计数与各项数直接加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

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）	CHENGDU CHENGHUA URBAN AREA RECONSTRUCTION INVESTMENT CO.,LTD
外文缩写（如有）	CHENGHUA URBAN AREA RECONSTRUCTION
法定代表人	赵华
注册资本（万元）	360,000.00
实缴资本（万元）	91,500.00
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、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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

报告期末实际控制人名称：成都市成华区国有资产监督管理局

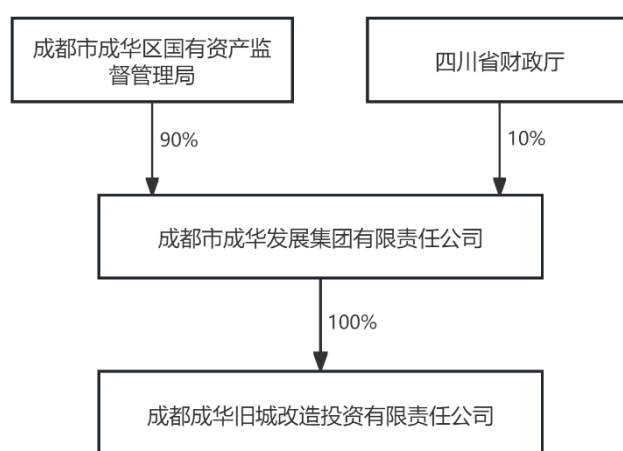
报告期末控股股东资信情况：无不良征信情况，资信状况良好

报告期末实际控制人资信情况：无不良征信情况，资信状况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限股权

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：90%，无受限股权

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东所持有的除发行人股权外，其持有的股权还主要包括：成都东方广益投资有限公司 100%股权、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司 100%股权、成都成华国资经营投资有限责任公司 100%股权、成都兴华生态建设开发有限公司 100%股权，前述控股股东所持有的股权均不存在出质的情况。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（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：

发行人的法定代表人：赵华

发行人的董事长或执行董事：赵华

发行人的其他董事：邱皓、陈爱农、冯瑜、李娜

发行人的监事：周珏蓉、王兴梅、秦建平、蒋林余、霍霞

发行人的总经理：邱皓

发行人的财务负责人：冯瑜

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

公司作为成华区内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

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《成都市成华区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，提出坚定不移将成华“1556”总体发展思路贯穿于“十四五”高质量发展全过程，坚持“成于中优，华在文商”工作主题，聚焦打造经济高质量发展先行区、文商旅融合发展示范区、公园城市建设领先区、西部门户枢纽活力区、社会治理现代化典范区“五大目标任务”，强力实施城市更新、产业提质、动力转型、文化赋能、治理提升、民生改善“六大行动计划”，全面抓好“31

项重点工程”，力争到 2025 年基本建成践行新发展理念的公园城市示范城区。推动市政设施布局提升方面，着力完善将军碑片区、龙潭 TOD 片区、铁路以东更新区域、北湖公交站附近、瑞景新城周边等区域公服配套，全力推动东客站组团、北站升仙湖组团等区域公服配套建设，加快推进中环路以内具备实施条件的老旧小区基础设施与公建配套提升改造。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。

目前，包括本公司在内，成华区主要有 6 家城建类企业，分别为成都市成华发展集团有限责任公司、成都成华国资经营投资有限责任公司、成都兴华生态建设开发有限公司、成都东方广益投资有限公司、成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司和本公司。成都市成华发展集团有限责任公司为其余 5 家城建类企业唯一控股股东，主要负责国有资产运营及管理。成华区政府对其余 5 家城建类企业分工明确，不存在竞争关系。截至 2024 年末，本公司合并范围内总资产、营业总收入等财务指标位于成华区域建类企业领先梯队。

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头部地位。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，在区位优势、工程项目经验、股东支持、良好的资信状况及融资能力等方面，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重要的旧城改造开发、基础设施建设主体，主要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，报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

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（%）
项目代建业务（原拆迁改造）	15.45	14.17	8.28	96.67	18.35	16.75	8.69	96.92
租赁业务	0.39	0.15	61.94	2.46	0.41	0.13	67.35	2.18
项目管理费	0.05	-	100.00	0.33	0.09	-	100.00	0.49

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（%）
主营业务-其他	-	-	-	-	-	0.04	-	-
非主营业务-其他	0.09	0.02	77.78	0.54	0.08	0.01	87.50	0.41
合计	15.98	14.34	10.26	100.00	18.93	16.93	10.57	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司为城建类企业，公司各业务板块不适用产品（或服务）情况。

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：本期公司项目管理费收入较上年降幅为 44.44%。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，项目管理费收入减少主要系报告期内代建项目新增投资额减少所致。

（2）其他主营业务与其他业务：公司其他主营业务与其他业务，主要包括网站运营维护、销售建筑残料等业务，收入及占比均较低，对公司整体经营能力的影响较小。公司本期其他主营业务的营业成本以及其他业务的营业成本变动较大，主要系前期基数较小所致。

（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国有资产运营管理公司。

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风险、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；同时公司为公司存量债券的按时、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） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

本公司具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由公司作为独立法人负责偿还。

1、资产独立

本公司资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。公司对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东、实际控制人以及其他关联方占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

2、人员独立

本公司设有独立的劳动、人事管理体系，与控股股东、实际控制人及其他关联方完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

3、机构独立

本公司设立了健全的组织机构体系，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

4、财务独立

本公司实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东、实际控制人以及其他关联方干预财务管理的情况。

5、业务独立

本公司拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东、实际控制人以及其他关联方在业务方面相互独立。

（三） 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

公司在《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

公司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的 5%，报区国资监督管理部门审议通过后实施。若达不到上述金额，由总经理办公会或董事会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）由公司总经理办公会或董事会批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理办公会或董事会，由公司总经理办公会或董事会对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。（2）总经理办公会或董事会审议关联交易事项时，关联人员应当回避表决，也不得代理其他人员行使表决权。但上述有关联关系

的人员有权参与该关联事项的审议讨论，并提出自己的意见。（3）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。与关联方订立财产转让、借款协议，为关联方提供担保，与关联方共同出资设立企业，或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资的，还需报区国资监督管理部门审议通过后方可实施。（4）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。（5）公司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的 5%，报区国资监督管理部门审议通过后实施。

3、定价机制

关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则。认真落实内控制度，防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预发行人的经营，损害发行人利益。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方价格或收费的标准。

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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

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
关联方预收款项	1.00
关联方预付款项	1.36
关联方应收款项	3.20
关联方应付款项	5.32

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 147.67 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金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

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、公司债券情况

公司债券基本信息列表（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 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 旧改 01
3、债券代码	114012.SH
4、发行日	2022 年 10 月 24 日
5、起息日	2022 年 10 月 26 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 26 日
8、债券余额	1.15
9、截止报告期末的利率(%)	2.99
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司
13、受托管理人	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2025 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	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 旧改 01
3、债券代码	250509.SH
4、发行日	2023 年 3 月 28 日
5、起息日	2023 年 3 月 30 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 30 日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.78
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东海证券股份有限公司
13、受托管理人	东海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 成华债/21 成华专项债
3、债券代码	152891.SH/ 2180203.IB
4、发行日	2021 年 5 月 25 日
5、起息日	2021 年 5 月 31 日
6、2025 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	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 8 日
8、债券余额	13.35
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	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	23 旧改 02
3、债券代码	253384.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 12 月 22 日

7、到期日	2028 年 12 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
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	上交所
12、主承销商	华西证券股份有限公司
13、受托管理人	华西证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 4 月 13 日
8、债券余额	1.50
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	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券
2、债券简称	24 旧改 01
3、债券代码	256544.SH
4、发行日	2024 年 11 月 15 日
5、起息日	2024 年 11 月 18 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-

7、到期日	2029 年 11 月 18 日
8、债券余额	0.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.48
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	上交所
12、主承销商	国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	25 旧改 01
3、债券代码	258034.SH
4、发行日	2025 年 4 月 2 日
5、起息日	2025 年 4 月 3 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 4 月 3 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.48
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	上交所
12、主承销商	国金证券股份有限公司
13、受托管理人	国金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	162484.SH
债券简称	19 成华债
债券约定的选择权条款名称	☒ 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
选择权条款是否触发或执行	是

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、债券期限：本期债券期限为7年期，附第3年末和第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。 2、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末和第5年末调整本期债券剩余期限的票面利率，发行人将于本期债券第3个和第5个计息年度付息日前的第30个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有的票面利率不变。 3、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第3个和第5个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个和第5个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。 4、2024年9月18日，公司出具《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2024年回售实施公告》，19成华债回售期为2024年9月23日至2024年9月25日，公司不对回售债券进行转售；2024年9月20日，公司出具《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2024年票面利率不调整公告》，公司拟不调整票面利率。2024年9月27日，公司出具《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2024年债券回售实施结果公告》，19成华债回售金额为0.5亿元，拟转售债券金额为0元。 5、上述情况对投资者权益不构成重大不利影响。
--	---

债券代码	166533.SH
债券简称	20旧改01
债券约定的选择权条款名称	☒ 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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	152891.SH/2180203.IB
债券简称	21 成华债/21 成华专项债
债券约定的选择权条款名称	☒ 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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	253384.SH
债券简称	23 旧改 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	162484.SH
债券简称	19 成华债
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、债券持有人会议制度及《债券受托管理协议》
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	166533.SH
债券简称	20 旧改 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、债券持有人会议制度及《债券受托管理协议》
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常

投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	114012.SH
债券简称	22 旧改 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、交叉违约保护条款、债券持有人会议制度及《债券受托管理协议》
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	149292.SZ
债券简称	20 成华 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、债券持有人会议制度及《债券受托管理协议》
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	250509.SH
债券简称	23 旧改 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、交叉违约保护条款、债券持有人会议制度及《债券受托管理协议》
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	152891.SH/2180203.IB
债券简称	21 成华债/21 成华专项债
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、债券持有人会议制度及《债券受托管理协议》

债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	253384.SH
债券简称	23 旧改 02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、资信维持承诺、债券持有人会议制度及《债券受托管理协议》
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	256544.SH
债券简称	24 旧改 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人资信维持承诺、负面事项救济措施、发行人偿债保障措施承诺、债券持有人会议制度及《债券受托管理协议》
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
152891.SH/2180203.IB	21 成华债 /21 成华专项债	是	社会领域产业专项债	15.5	2.25	2.25
256544	24 旧改	否	不适用	0.50	0.00	0.00

.SH	01					
-----	----	--	--	--	--	--

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐适用 ☒不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
152891.SH/2180203.IB	21 成华债/21 成华专项债	0.65	-	-	-	0.65	-
256544.SH	24 旧改 01	0.50	-	0.50	-	-	-

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

☒适用 ☐不适用

债券代码	债券简称	项目进展情况	项目运营效益	项目抵押或质押事项办理情况（如有）等	其他项目建设需要披露的事项
152891.SH/2180203.IB	21 成华债/21 成华专项债	部分建设中，部分已完工投入运营	项目部分建设中，部分已完工投入运营，目前园区仍处于推广阶段，部分商户尚处于免租期，已投入运营部分 2024 年度取得收入 864 万元。	募投项目涉及的土地资产已设置抵押，主要系发行人银行借款所致，该情形已在本期债券募集说明书中披露，该项抵押对本募投项目建设进度及后续运营无重大不利影响。	无

报告期内项目发生重大变化，可能影响募集资金投入使用计划：☐是 ☒否

报告期末项目净收益较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项：☐是 ☒否

3. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
152891.SH/2180203.IB	21 成华债 /21 成华专项债	0.65 亿元用于禾创文创产业园区项目建设。	是	是	是	是
256544.SH	24 旧改 01	0.50 亿元用于偿还 19 成华债的回售本金。	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

□适用 √不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

□适用 √不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。偿债计划：本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。偿债保障措施：为确保本期债券的按时、足额偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券安全付息、兑付的保障机制。
增信机制、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（	不适用

如有)	
报告期内增信机制、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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。偿债计划：本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。偿债保障措施：为确保本期债券的按时、足额偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：114012.SH

债券简称	22 旧改 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，本期债券到期一次还本。偿债保障措施：为确保本期债券的按时、足额偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：149292.SZ

债券简称	20 成华 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。偿债计划：本期债券的利息自起息日起存续期内每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，本期债券到期一次还本。偿债保障措施：为确保本期债券的按时、足额偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制

	、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：250509.SH

债券简称	23 旧改 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，本期债券到期一次还本。偿债保障措施：为确保本期债券的按时、足额偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：2180203.IB/152891.SH

债券简称	21 成华债/21 成华专项债
增信机制、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：本期债券每年付息一次，到期一次偿还债券本金。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。
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计	正常

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

债券代码：253384.SH

债券简称	23 旧改 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，本期债券到期一次还本。偿债保障措施：为确保本期债券的按时、足额偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：256544.SH

债券简称	24 旧改 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。偿债计划：本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

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	安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 703 房-1
签字会计师姓名	郭群力、唐福元

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	162484.SH、166533.SH、256544.SH、258034.SH
债券简称	19 成华债、20 旧改 01、24 旧改 01、25 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	汪曦
联系电话	021-68826021

债券代码	114012.SH、250509.SH
债券简称	22 旧改 01、23 旧改 01
名称	东海证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 6 楼
联系人	赵明明
联系电话	021-20333508

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	152891.SH/2180203.IB
债券简称	21 成华债/21 成华专项债
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

债券代码	253384.SH
债券简称	23 旧改 02
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
联系人	肖家意
联系电话	028-86154325

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	149292. SZ、152891. SH/2180203. IB
债券简称	20 成华 01、21 成华债/21 成华专项债
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

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

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
162484. SH 、 166533. SH 、 114012. SH 、 149292. SZ 、 250509. SH 、 152891. SH/ 2180203. IB 、 253384. SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 3 月 15 日	签订的审计业务约定书项下的合同已履行完成	审计机构变更已履行内部审批程序，符合法律规定	无重大不利影响

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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 17 号》，2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

（二）重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）重要前期差错

本报告期本公司无前期差错。

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款和现金	47.98	2.20	不适用
应收账款		31.48	10.85	不适用

资产项目	主要构成	本期末 余额	较上期末 的变动比 例（%）	变动比例超过 30%的，说明 原因
预付款项		1.42	2.69	不适用
其他应收款	其他应收款	6.24	18.20	不适用
存货	开发成本和待开发土地	170.79	3.12	不适用
其他流动资产	待抵扣进项税	0.19	2,281.64	主要系待抵扣进项税额增加所致
长期应收款	长期应收款项	0.05	-66.22	主要系根据四川金色映像文化传播有限公司投资协议，重新分类至应收账款所致
长期股权投资	对联营企业投资	3.02	1,135.88	主要系对联营企业成都华天润楹城市管理服务有限公司、成都润泽华嘉房地产开发有限公司增加投资所致
其他非流动金融资产	项目投资	1.61	41.22	主要系增加对主题大蓬演艺秀项目、投资基金合伙企业的投资所致
投资性房地产	投资性房地产	7.78	5.10	不适用
固定资产	房屋及建筑物、运输设备、电子设备等	3.96	174.54	主要系本年度部分在建工程集中完工后转入固定资产科目所致
在建工程	建设工程项目	26.48	24.87	不适用
无形资产	土地使用权、经营权等	9.28	-2.65	不适用
长期待摊费用	装修、改造工程等	2.30	51.06	主要系装修、改造工程等待摊费用增加所致
递延所得税资产	预收房款	0.07	100.00	主要系预收房款增加所致
其他非流动资产	委托代改造项目	196.55	9.19	不适用

（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	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的 账面价值	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	9.28	5.55	—	59.81

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	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(%)
投资性房地 产	7.78	0.30	—	3.86
存货	170.79	10.19	—	5.97
合计	187.85	16.04	—	—

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 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、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：4.71 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.32 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：5.03 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：3.20 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：2.82%，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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 108.91 亿元和 86.79 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-20.31%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	—	—	75.33	75.33	86.80%
银行贷款	—	0.47	10.28	10.75	12.39%
非银行金融机构贷款	—	0.70	0.01	0.71	0.82%
其他有息债务	—	—	—	—	—
合计	—	1.17	85.62	86.79	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 49.86 亿元，企业债券余额 15.48 亿元，非金融企业债务融资工具余额 9.98 亿元，且共有 18.23 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 238.89 亿元和 262.83 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.02%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	—	—	75.33	75.33	28.66%
银行贷款	—	14.60	160.16	174.76	66.49%
非银行金融机构贷款	—	11.43	1.31	12.74	4.85%
其他有息债务	—	—	—	—	—
合计	—	26.03	236.80	262.83	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 49.86 亿元，企业债券余额 15.48 亿元，非金融企业债务融资工具余额 9.98 亿元，且共有 18.23 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	4.90	3.10	58.06	主要系发行人新增短期银行借款补充流动性所致
应付账款	0.07	0.03	150.99	主要系部分项目相关配套设施工程决算及上年应付账款基数较小所致
预收款项	1.49	0.48	208.99	主要系预收成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司关于省物流项目周边涉及成华旧改公司整理净用地土地移交款项所致
合同负债	7.90	4.50	75.51	主要系预售跃居售楼款所致
应付职工薪酬	0.01	0.01	14.48	不适用
应交税费	8.41	6.86	22.60	不适用
其他应付款	7.35	6.64	10.67	不适用
一年内到期的非流动负债	22.16	19.49	13.71	不适用
其他流动负债	0.71	0.40	75.51	主要系预售房屋，产生的税费计入其他非流动负债所致
长期借款	160.17	122.15	31.13	主要系发行人为保证后续业务开展新增长期的银行贷款所致
应付债券	75.33	90.26	-16.55	不适用
长期应付款	41.20	52.48	-21.49	不适用
递延收益	0.89	0.14	531.89	主要系公司本年度收到较多的项目补助金所致
递延所得税负债	0.05	0.05	2.90	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：3.55 亿元

报告期非经常性损益总额：3.05 亿元

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：亿元 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	-0.09	权益法核算的长期股权投资损失	-0.09	可持续性低，但在报告期内发生金额较小，依赖性较低
公允价值变动损益	0.005	投资性房地产公允价值变动收益	0.005	可持续性低，但在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	0.01	主要为违约金收入	0.01	可持续性低，但在报告期内发生金额较小，依赖性较低
营业外支出	0.09	滞纳金	0.09	可持续性低，在报告期内发生金额较小，对利润的影响较小
其他收益	3.21	政府补助	3.21	具备可持续性

（二） 投资状况分析

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20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
成都华天文化旅游开发有限责任公司	是	100.00	园区管理服务、房屋拆迁服务等	330.72	152.70	9.61	0.95

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□适用 √不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：1.75 亿元

报告期末对外担保的余额：2.78 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.03 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：2.78 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合并口径净资产的 10%： □是 √否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、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

十二、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 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

1、债券代码：162484.SH 债券简称：19 成华债

19 成华债于 2019 年 11 月 8 日起息，发行期限为 3+2+2 年，募集资金总额为 15.00 亿元，截至本报告批准报出日，债券余额为 13.35 亿元。19 成华债的募集资金用途为项目建设及运营、偿还有息负债，其中用于建设的项目包括建设南路地块北侧道路建设工程搬迁项目、成都龙港钢材市场搬迁项目、二仙桥 6 号地块旧城改造工程项目（含成都西南铁路物资有限公司旧改工程项目）、二仙片区 8 号地块旧城改造项目、二仙桥西片区改造项目、石油总机厂片区棚户区改造项目等项目。截至 2024 年末，19 成华债募集资金已使用完毕，2024 年度，公司未使用 19 成华债募集资金。以下对 19 成华债募集资金用于特定项目的部分进行列示：

1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
1.1 项目进展情况	建设南路地块北侧道路建设工程搬迁项目、成都龙港钢材市场搬迁项目、二仙桥 6 号地块旧城改造工程项目（含成都西南铁路物资有限公司旧改工程项目）、二

	仙片区 8 号地块旧城改造项目、二仙桥西片区改造项目、石油总机厂片区棚户区改造项目等项目正在推进中，预估将在 3-5 年内陆续完工。
1.2 项目运营效益	发行人根据项目进度计提了项目管理费或结算后取得了拆迁收入，其中项目管理费收入发行人每年根据委托建设项目投资额的 1%计提，2024 年度发行人二仙片区 8 号地块旧城改造项目、建设南路地块北侧道路建设工项目等取得管理费收入约 0.01 亿元；拆迁收入发行人每年年末根据各项目达到结算条件的实际投入成本加成 18%进行结算，二仙西片区改造等项目取得拆迁收入约 1.7 亿元。
1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	—
2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
2.1 项目变化情况	—
2.2 项目变化的程序履行情况	—
2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	—
3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
3.1 项目净收益变化情况	—
3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	—
4 其他项目建设需要披露的事项	无。

2、债券代码：166533.SH 债券简称：20 旧改 01

20 旧改 01 于 2020 年 4 月 13 日起息，发行期限为 3+2+2 年，募集资金总额为 10.00 亿元，截至本报告批准报出日，债券余额为 1.50 亿元。20 旧改 01 的募集资金用途为项目建设及运营、补充公司流动资金，其中用于建设的项目包括石油总机厂片区棚户区改造项目、成都龙港钢材市场搬迁项目、成都自然博物馆建设用地搬迁改造项目、崔家店农贸市场管理有限公司地块（现废品收购站）搬迁改造项目、杉板桥路改造工程用地搬迁项目等项目。截至 2024 年末，20 旧改 01 募集资金已使用完毕，2024 年度，公司未使用 20 旧改 01 募集资金。以下对 20 旧改 01 募集资金用于特定项目的部分进行列示：

1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
1.1 项目进展情况	石油总机厂片区棚户区改造项目、成都龙港钢材市场搬迁项目、成都自然博物馆建设用地搬迁改造项目、

	崔家店农贸市场管理有限公司地块（现废品收购站）搬迁改造项目、杉板桥路改造工程用地搬迁项目等项目正在推进中预估将在 3-5 年内陆续完工。
1.2 项目运营效益	发行人根据项目进度计提了项目管理费或结算后取得了拆迁收入，其中项目管理费收入发行人每年根据委托建设项目投资额的 1%计提，成都自然博物馆项建设用地搬迁改造项目、建设南路地块北侧道路建设工程搬迁项目等取得管理费收入约 0.01 亿；拆迁收入发行人每年年末根据各项目达到结算条件的实际投入成本加成 18%进行结算，二仙西片区改造项目、成都市成华区龙潭西片区城市更新项目等取得拆迁收入 6.16 亿。
1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	-
2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
2.1 项目变化情况	-
2.2 项目变化的程序履行情况	-
2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	-
3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
3.1 项目净收益变化情况	-
3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	-
4 其他项目建设需要披露的事项	无。

3、债券代码：152891.SH/2180203.IB 债券简称：21 成华债/21 成华专项债

21 成华债于 2021 年 5 月 31 日起息，发行期限为 5+5 年，募集资金总额为 15.50 亿元，截至本报告批准报出日，债券余额为 15.50 亿元。21 成华债的募集资金用途为禾创文创产业园区项目建设及补充公司营运资金。截至 2024 年末，21 成华债募集资金余额 2.25 亿元，2024 年度，公司使用 21 成华债募集资金 0.65 亿元。以下对 21 成华债募集资金用于特定项目的部分进行列示：

1 募集资金是否用于固定资产投资或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
1.1 项目进展情况	部分已完工投入运营，部分建设中
1.2 项目运营效益	禾创文创产业园区项目部分建设中，部分已完工投入运营，目前园区仍处于推广阶段，部分商户尚处于免租期，已投入运营部分 2024 年度取得收入 864 万元。

1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	—
2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
2.1 项目变化情况	—
2.2 项目变化的程序履行情况	—
2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	—
3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
3.1 项目净收益变化情况	—
3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	—
4 其他项目建设需要披露的事项	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，其他文件可至发行人办公地址（四川省成都市成华区仙韵一路 585 号）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 2024 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,797,897,306.29	4,694,763,622.54
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	3,148,122,291.66	2,840,098,275.96
应收款项融资		
预付款项	142,171,874.63	138,453,290.94
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	623,854,688.90	527,778,187.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,079,193,917.55	16,562,588,605.82
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	19,239,899.61	807,841.02
流动资产合计	25,810,479,978.64	24,764,489,823.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
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	14,800,000.00
长期股权投资	301,912,496.44	24,429,046.24
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	160,634,932.00	113,750,000.00
投资性房地产	777,854,700.00	740,115,700.00
固定资产	395,516,252.02	144,067,503.83
在建工程	2,648,169,585.87	2,120,819,200.85
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	928,467,917.25	953,766,906.46
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	230,456,580.24	152,562,566.68
递延所得税资产	6,687,453.87	
其他非流动资产	19,655,280,550.45	18,001,441,012.68
非流动资产合计	25,109,980,468.14	22,265,751,936.74
资产总计	50,920,460,446.78	47,030,241,760.21
流动负债：		
短期借款	490,000,000.00	310,000,000.00
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	7,496,863.21	2,986,898.08
预收款项	148,728,596.75	48,134,140.54
合同负债	789,663,038.07	449,930,866.51
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	596,328.90	520,922.32
应交税费	841,158,890.31	686,119,449.89
其他应付款	735,016,526.50	664,159,555.72
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	2,215,888,626.30	1,948,714,412.16
其他流动负债	71,069,673.43	40,493,777.99
流动负债合计	5,299,618,543.47	4,151,060,023.21

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	16,016,587,826.82	12,214,575,935.81
应付债券	7,532,573,416.70	9,025,934,665.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,120,062,945.13	5,247,788,865.59
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	88,854,011.38	14,061,666.75
递延所得税负债	5,407,876.31	5,255,593.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	27,763,486,076.34	26,507,616,727.48
负债合计	33,063,104,619.81	30,658,676,750.69
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	915,000,000.00	770,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	15,381,773,946.78	14,203,720,046.78
减：库存股		
其他综合收益	636,941.58	550,744.08
专项储备		
盈余公积	208,445,043.81	203,126,922.90
一般风险准备		
未分配利润	1,351,455,259.91	1,194,167,295.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,857,311,192.08	16,371,565,009.52
少数股东权益	44,634.89	
所有者权益（或股东权益）合计	17,857,355,826.97	16,371,565,009.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,920,460,446.78	47,030,241,760.21

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

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	2,758,927,990.65	3,150,337,093.53
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	1,522,215,681.95	1,399,398,817.56
应收款项融资		
预付款项	2,032,422.99	1,766,157.28
其他应收款	941,233,155.31	512,920,845.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,743,874,995.52	2,366,112,018.89
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	6,968,284,246.42	7,430,534,933.07
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	5,000,000.00
长期股权投资	10,076,209,876.92	10,044,409,876.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	156,654,932.00	113,750,000.00
投资性房地产	103,533,000.00	103,362,300.00
固定资产	293,672,128.16	32,216,522.94
在建工程	697,104,326.00	656,926,367.56
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	80,235,529.03	82,380,580.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	200,485,688.34	148,521,346.78
递延所得税资产		
其他非流动资产	12,917,132,465.12	12,155,561,900.21
非流动资产合计	24,530,027,945.57	23,342,128,894.97
资产总计	31,498,312,191.99	30,772,663,828.04
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	32,658.56	32,623.15
预收款项	138,882,735.21	41,166,537.35
合同负债	126,219,268.74	126,219,268.74
应付职工薪酬	596,328.90	520,922.32
应交税费	398,573,946.21	371,491,742.36
其他应付款	5,967,044,849.64	3,095,986,905.04
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	220,654,229.89	1,183,685,684.22
其他流动负债	11,359,734.19	11,359,734.19
流动负债合计	6,863,363,751.34	4,830,463,417.37
非流动负债：		
长期借款	1,027,900,000.00	776,250,000.00
应付债券	7,532,573,416.70	9,025,934,665.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,376,615,778.52	4,225,708,051.93
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	40,600,000.00	600,000.00
递延所得税负债	2,035,031.36	1,992,356.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,979,724,226.58	14,030,485,073.81
负债合计	18,843,087,977.92	18,860,948,491.18
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	915,000,000.00	770,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,928,826,493.92	10,281,086,493.92
减：库存股		
其他综合收益	550,744.08	550,744.08
专项储备		
盈余公积	208,445,043.81	203,126,922.90

未分配利润	602,401,932.26	656,951,175.96
所有者权益（或股东权益）合计	12,655,224,214.07	11,911,715,336.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,498,312,191.99	30,772,663,828.04

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
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	1,597,856,666.75	1,892,766,776.13
其中：营业收入	1,597,856,666.75	1,892,766,776.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,547,291,605.57	1,790,644,379.54
其中：营业成本	1,433,995,611.93	1,692,709,190.63
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	24,610,100.10	18,401,596.11
销售费用	3,739,224.53	
管理费用	80,251,343.86	68,551,615.40
研发费用		
财务费用	4,695,325.15	10,981,977.40
其中：利息费用		439,570.24
利息收入		3,393,369.10
加：其他收益	321,319,286.80	366,714,751.97
投资收益（损失以“－”号填列）	-8,741,549.80	-488,745.98
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)	494,200.00	10,160,350.46
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		19,171.85
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	64,257.58	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	363,701,255.76	478,527,924.89
加: 营业外收入	1,149,438.28	203,716.32
减: 营业外支出	9,479,058.61	7,181,836.97
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	355,371,635.43	471,549,804.24
减: 所得税费用	90,357,583.58	114,296,247.14
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	265,014,051.85	357,253,557.10
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	265,014,051.85	357,253,557.10
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)	265,018,416.96	357,253,557.10
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-4,365.11	
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	265,014,051.85	357,253,557.10
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	265,018,416.96	357,253,557.10
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-4,365.11	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	633,486,780.21	856,160,336.69
减：营业成本	566,234,533.25	763,455,771.84
税金及附加	3,629,841.37	6,221,387.34
销售费用		
管理费用	49,343,931.31	48,189,323.37
研发费用		
财务费用	4,824,544.77	11,372,425.87
其中：利息费用		
利息收入		2,548,127.15
加：其他收益	70,504,000.00	80,854,056.22
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）	170,700.00	944,300.00
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）	13,714.17	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	80,142,343.68	108,719,784.49
加：营业外收入	4,850.92	70,577.05
减：营业外支出	9,295,815.78	5,023,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	70,851,378.82	103,767,361.54
减：所得税费用	17,670,169.71	25,303,510.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	53,181,209.11	78,463,850.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	53,181,209.11	78,463,850.69
（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	53,181,209.11	78,463,850.69
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	1,786,715,382.31	1,951,675,222.52
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	4,115,343.48	
收到其他与经营活动有关的现金	1,909,058,465.98	2,698,783,720.04
经营活动现金流入小计	3,699,889,191.77	4,650,458,942.56

购买商品、接受劳务支付的现金	1,566,622,454.28	4,022,257,294.04
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	42,930,258.03	35,562,880.83
支付的各项税费	53,142,861.29	9,297,185.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,855,604,433.69	2,798,870,713.97
经营活动现金流出小计	3,518,300,007.29	6,865,988,074.14
经营活动产生的现金流量净额	181,589,184.48	-2,215,529,131.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		183,000,000.00
取得投资收益收到的现金		8,416.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	119,987.63	
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		
投资活动现金流入小计	119,987.63	183,008,416.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,436,934,179.75	1,119,851,660.67
投资支付的现金	333,109,932.00	73,750,000.00
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	1,770,044,111.75	1,193,601,660.67
投资活动产生的现金流量净额	-1,769,924,124.12	-1,010,593,244.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	145,049,000.00	
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	8,859,082,656.86	7,786,621,832.34
收到其他与筹资活动有关的现金	1,622,415,000	1,024,291,332.16
发行债券收到的现金	49,625,000.00	2,327,865,000.00
筹资活动现金流入小计	10,626,546,656.86	11,138,778,164.50
偿还债务支付的现金	5,465,334,858.80	3,689,938,876.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,419,247,380.61	1,214,829,273.41
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	2,050,494,194.06	572,189,697.72
筹资活动现金流出小计	8,935,076,433.47	5,476,957,847.35
筹资活动产生的现金流量净额	1,691,470,223.39	5,661,820,317.15
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	103,135,283.75	2,435,697,941.01
加：期初现金及现金等价物余额	4,694,762,022.54	2,259,064,081.53
六、期末现金及现金等价物余额	4,797,897,306.29	4,694,762,022.54

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

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023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	887,906,855.01	1,158,195,939.52
收到的税费返还	4,115,343.48	
收到其他与经营活动有关的现金	5,365,869,170.21	4,909,270,022.83
经营活动现金流入小计	6,257,891,368.70	6,067,465,962.35
购买商品、接受劳务支付的现金	11,804,677.72	4,249,260.94
支付给职工及为职工支付的现金	30,730,454.95	34,034,584.97
支付的各项税费	36,625,296.02	3,709,581.80
支付其他与经营活动有关的现金	3,096,768,657.75	2,150,468,487.60

经营活动现金流出小计	3,175,929,086.44	2,192,461,915.31
经营活动产生的现金流量净额	3,081,962,282.26	3,875,004,047.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		83,000,000.00
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	13,805.31	
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		
投资活动现金流入小计	13,805.31	83,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	536,761,901.20	439,561,107.00
投资支付的现金	74,704,932.00	1,105,350,000.00
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	611,466,833.20	1,544,911,107.00
投资活动产生的现金流量净额	-611,453,027.89	-1,461,911,107.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	145,000,000.00	
取得借款收到的现金	598,000,000.00	811,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	144,000,000.00	209,291,332.16
发行债券收到的现金	49,625,000.00	2,327,865,000.00
筹资活动现金流入小计	936,625,000.00	3,348,156,332.16
偿还债务支付的现金	1,179,350,000.00	2,340,892,239.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	660,099,172.66	685,653,331.31
支付其他与筹资活动有关的现金	1,959,094,184.59	359,668,535.50
筹资活动现金流出小计	3,798,543,357.25	3,386,214,106.80
筹资活动产生的现金流量净额	-2,861,918,357.25	-38,057,774.64
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	-391,409,102.88	2,375,035,165.40
加：期初现金及现金等价物余额	3,150,337,093.53	775,300,328.13
六、期末现金及现金等价物余额	2,758,927,990.65	3,150,335,493.53

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

