
成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

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。

四川华信(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公司所发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险因素”、“风险揭示”或“风险提示”等有关章节内容。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与各期公司债券（含企业债券）募集说明书中“风险因素”、“风险揭示”或“风险提示”章节相比没有重大变化。

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、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
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.....	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、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
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.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	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、 发行人为绿色公司债券发行人.....	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	30
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.....	30
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	30
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	30
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	30
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	30
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/本公司/公司/本企业/企业/交子公园投资公司	指	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	银行间债券市场
PR 成金 01、18 成都金融城专项债	指	2018 年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券
22 交子债	指	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
23 交子 01	指	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
报告期、本期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
报告期末	指	2024 年 12 月 31 日
上年同期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司
中文简称	交子公园投资公司
外文名称（如有）	CHENGDU JIAOZI PARK FINANCIAL AND BUSINESS ZONE INVESTMENT & DEVELOPMENT CO,LTD
外文缩写（如有）	Jiaozi Park
法定代表人	祖庆军
注册资本（万元）	1,000,000.00
实缴资本（万元）	790,705.92
注册地址	四川省成都市 自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 966 号 3 号楼 11 层
办公地址	四川省成都市 自由贸易试验区成都高新区交子南一路 99 号交子方圆 T1 办公楼 15 层
办公地址的邮政编码	610000
公司网址（如有）	www.cdjrc.com
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	黄悦
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理、财务负责人
联系地址	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区交子南一路 99 号交子方圆 T1 办公楼 15 层
电话	028-61886663
传真	028-61886665
电子信箱	553167921@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：成都交子金控投资控股有限公司

报告期末实际控制人名称：成都市国有资产监督管理委员会

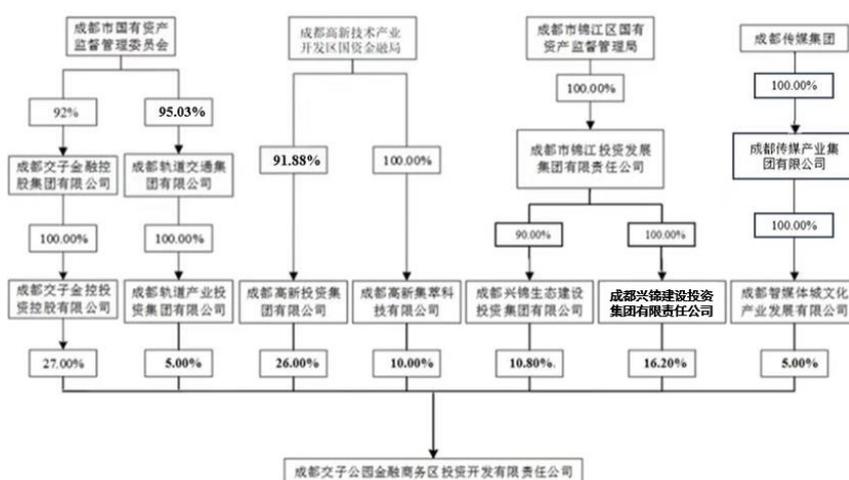
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：优秀

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：27%，未受限

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：29.59%，未受限

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

公司控股股东成都交子金控投资控股有限公司的资产及其受限情况预计不会对公司偿债能力产生负面影响。公司偿债资金主要来源于公司自身经营成果。

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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	李明	总经理	卸任	2024.1	2024.4
高级管理人员	李俊明	副总经理	任职	2024.7	/
高级管理人员	祝汉顺	副总经理	任职	2024.7	/
董事	周江	董事	任职	2024.8	2024.11
董事	梁涛	董事	卸任	2024.8	2024.11
董事	黄悦	董事	卸任	2024.8	2024.11
高级管理人员	黄悦	财务负责人	任职	2024.10	/
高级管理人员	张引	财务负责人	卸任	2024.10	/
高级管理人员	何伟	副总经理	卸任	2024.7	/
高级管理人员	王尚全	副总经理	卸任	2024.7	/

（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：6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50%。

（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：祖庆军

发行人的董事长或执行董事：祖庆军

发行人的其他董事：王沐曦、黄密、孙涛、杨涛、周江

发行人的监事：李雨君

发行人的总经理：公司目前总经理暂缺

发行人的财务负责人：黄悦

发行人的其他非董事高级管理人员：李俊明、白玉成、祝汉顺、张引

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

（1）公司业务范围

公司业务范围为：城市基础设施项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、风险投资和其他项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、资产管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；土地整理、房地产开发及经营（凭资质许可证经营）、物业管理服务（凭资质许可证经营）；（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）。

（2）公司的主要产品

公司作为交子公园金融商务区城市建设投资运营商，具体承担交子公园金融商务区的各项建设开发、投融资、运营等工作。成都交子公园金融商务区规划面积9.3平方公里，涵盖成都高新区桂溪街道、中和街道以及锦江区柳江街道部分区域，位于府城大道、锦江大道以南，锦华路以西，天府一街、世纪城路以北，益州大道以东。

交子公园金融商务区将以金融科技孵化培育、科技金融融合发展和时尚消费培育为方向，以“一带一路”金融服务、资本和要素市场、银行服务、保险服务、金融区块链、创投融资等金融细分领域为重点，加快形成新金融机构聚集区，为西部金融中心建设提供核心功能支撑，培育以高端化、时尚化商业零售为主的消费产业，逐步形成引领时代潮流的世界级新商圈。

多年来，公司坚持“建设全国一流的创新金融中心和引领时代潮流的世界级新商圈”指导思想，践行“高能级、高品质、现代化、国际化”发展思路，以建设开发为基础、以商圈运营为特色、以产业投资为动能，着力打造引领未来的“现代城市”综合运营商，紧抓建设开发板块以及商圈运营板块工作。

多年来，公司围绕“产业聚集、载体建设、区域运营”战略方针，紧抓“载体建设”和“产业集聚”两项工作，公司主营业务可分为“区域载体建设”和“商圈运营”两大板块。公司区域载体建设主要包含房屋销售、代建及土地整理业务，其中，代建及土地整理包括基础设施代建管理业务板块及土地整理业务板块。公司商圈运营业务主要包括产业聚集以及区域运营。

（3）公司主要产品的经营模式及主营业务开展情况

1) 产业载体建设和运营业务

公司产业载体建设和运营业务具体包括产业载体开发和产业载体运营两部分。公司所负责建设及运营的产业载体均位于交子公园金融商务区范围内，均为成都市政府重点支持的产业化项目，预计项目竣工后，将形成一个多元化、高度集成的综合性区域，该区域将融合金融产业总部办公楼宇、科技创新的孵化园区，并配备完善的街区商业与辅助设施，将吸引证券公司、基金公司、银行、保险公司以及期货公司等众多金融机构的总部以及行业龙头企业功能性总部入驻，对于提升园区产业承载力、协同性，助力成都市建设西部金融中心具有重要意义。公司产业载体建设和运营业务板块合法合规。

公司通过园区内招商载体的运营和相关服务的打造，服务产业聚集工作，通过提升区域的长期价值优化区域发展环境，提升区域软实力、引导区域企业健康发展、提升产业聚集效应。目前国家金融监督管理总局四川监管局等国家金融监管机构，民生银行、中信银

行、中信证券、中航安盟财产保险、和谐健康保险、中铁信托、中国人寿、大家财产保险、大家人寿保险、成都农商银行、四川省农村信用社、中国进出口银行、西藏证券、上交所、国家电网、华电集团、新华社四川分社、中国网通等 400 余家大型机构总部及区域总部均已入驻交子公园金融商务区成都金融城。交子公园金融商务区（金融城片区）现有从业人员超过 15 万人，其中金融业从业人员超过 10 万人。

2) 商品销售业务

公司通过开展消费类供应链业务，深度参与产业链各环节，完善消费链，优化资金链，提升价值链，强化供应链，推进创新链，实现补链强链；同时，通过“消费招商”与现有载体招商、基金招商形成合力，打造跨境电商线上线下体验店，引进国际时尚消费品牌，赋能本土品牌，孵化自有品牌，推进产业提档升级。报告期，公司的供应链业务主要依托子公司成都交子商圈资产运营管理有限公司和成都交子新业科技发展有限公司开展。公司的主营业务为钢材、牦牛肉、白酒等商品的供应链管理，致力于搭建大宗商品供应链管理的生态平台，主要通过商品的购销、物流等供应链各环节的深度参与，为生态客户提供资源的组织和协调、信息的整合研判等全链条一站式的商品供应链管理服务。公司采用轻资产模式运作，资源、物流等均采用外购、外包或租赁模式，以此保证公司的高效运转，有效应对市场波动风险。

3) 代建管理业务

公司代建管理业务范围包括交子公园金融商务区片区的基础设施建设及其他公建配套设施建设等，该业务由成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司作为实施主体。建设内容主要包含城市主干道路建设、片区区域路网建设、市政道路的改扩建、市政公园及湿地建设、艺术中心及博物馆、幼儿园及小学和道路绿带工程等。

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

(1) 公司所处行业情况

1) 产业载体建设和运营业务

产业载体开发起始于上世纪 80 年代，经过 30 多年的发展，我国各级开发区尤其是国家级开发区走出了一条以园区为载体的发展道路，成为我国经济发展最快、吸引外资最多、投资环境最优、技术水平最高的现代化产业集聚区，是我国工业化、城镇化、国际化的重要平台和载体，是地方经济的重要增长极。在政策、经济发展需求的持续推动下，中国园区开发快速发展，数量快速增长。

从园区收益的来源看，目前中国园区开发产生的收益主要包括：传统业务（比如土地开发收益、房地产开发收益等）、增值业务（比如园区运营管理收益、生活配套服务等）、产业孵化及金融运作（比如房地产资本化运作、产业投资及孵化等）。除此之外，因园区开发过程中受惠于国家及地方政策的支持，从而它所获得的财政转移收入、税收减免等也是其收入的重要来源。产业载体运营板块的收益主要来源于增值业务，最主要的是租赁业务，包括园区房屋租赁和停车场租赁等。

当前，全球经济和产业格局正在发生深刻变化，我国经济发展进入新常态，面对新形势，必须进一步发挥国家级新区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。国家级新区，是由国务院批准设立，承担国家重大发展和改革开放战略任务的综合功能区。国家级新区是中国于 20 世纪 90 年代初期设立的一种新开发开放与改革的大城市区。新区的成立乃至开发上升为国家战略，总体发展目标、发展定位等由国务院统一进行规划和审批，相关特殊优惠政策和权限由国务院直接批复，在辖区内实行更加开放和优惠的特殊政策，鼓励新区进行各项制度改革与创新的探索工作。

2) 商品销售业务

我国消费市场中高端商品销售加快，服务消费逐步恢复，新型消费快速发展，城乡市场同步恢复，消费价格总体平稳。但同时，居民消费仍受到一定程度的制约，消费的恢复还不平衡，一些行业、一些业态、一些品类、一些地区恢复还比较慢，民众的消费需求还没有得到充分满足。按照党中央、国务院坚定实施扩大内需战略，我国将加快培育完整内需体系的决策部署，顺应当前消费需求，抓住春夏时节消费旺季，进一步激发市场活力、释放消费潜力、加速市场回暖，促进消费稳中提质。

3）代建管理业务

城市基础设施是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展实现现代化的必要保障，是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。作为一个国家现代化程度的重要标志，我国城镇体系正在日益完善，以大城市为中心，中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的城镇体系已经形成。鉴于第一，从量的角度来看，我国城镇化率与美国、英国、德国等发达国家相比差距还很大。第二，从质的角度来看，中国的城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题，中国的城镇化质量还有待提高，因此，加快城市建设的发展步伐，仍将是各级政府的重点工作之一。从总体来看，我国城市基础设施行业面临较好的发展前景。

（2）公司行业地位与竞争状况

按照成都市政府定位，公司作为成都交子公园金融商务区的规划、建设、运营主体，业务具有一定的区域专营性，基本没有外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。

相比较成都市其他功能区，公司所在功能区的定位功能与其重合度较低，形成了功能互补、错位竞争的发展格局。

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

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，不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（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 (%)
产业载体销售	23.05	13.38	41.97	88.54	3.01	2.07	31.37	22.91

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 (%)
产业载体租赁	1.10	0.31	71.65	4.23	1.04	0.37	64.84	7.91
项目管理	0.22	0.10	55.54	0.85	0.31	0.18	43.20	2.37
物业管理	0.22	0.21	4.22	0.86	0.21	0.20	4.34	1.61
商品销售	1.27	1.24	2.36	4.90	8.54	8.42	1.33	64.91
其他收入	0.16	0.04	77.10	0.63	0.04	0.01	69.68	0.28
合计	26.04	15.28	41.30	100.00	13.15	11.25	14.47	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

公司业务板块不适宜分产品（或服务）进行披露。

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）产业载体销售：2024 年度，公司产业载体销售业务营业收入较去年同期增加 665.01%，主要系销售交子金融广场项目所致；营业成本较去年同期增加 546.85%，主要系确认交子金融广场项目销售成本所致；毛利率较去年同期增加 33.80%，主要系交子金融广场项目销售毛利率较高所致。

（2）项目管理：2024 年度，公司项目管理业务营业成本较去年同期减少 44.43%，主要系代建业务建设体量减少所致。

（3）商品销售：2024 年度，公司商品销售业务营业收入较去年同期减少 85.07%，主要系公司战略调整主动缩减商品销售业务规模所致；营业成本较去年同期减少 85.22%，主要系公司战略调整主动缩减商品销售业务规模所致；毛利率较去年同期增加 78.44%，主要系基期毛利率较低、本期毛利率提升所致。

（4）其他收入：2024 年度，公司其他收入较去年同期增加 345.55%，主要系临时用地管理收入、咨询服务收入增加所致；营业成本较去年同期增加 236.40%，主要系收入增加相应确认成本所致。

（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

公司以建设“西部金融中心、国际消费中心城市主承载地”为使命，围绕交子公园金融商务区金融和新消费两大主导产业，构建“建设开发、商圈运营、产业发展”三大协同发展业务板块，致力打造成为全国一流的集“开发、建设、运营”三位一体的“一二三级联动综合运营商”。到 2025 年，“一心两园三片区”总体格局初步成型。到 2030 年，交子公园金融商务区全面呈现，形成“东有上海陆家嘴、西有交子金融城”的发展格局。

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

公司主要面对产业政策风险，公司主要业务包括产业载体销售、产业载体运营、商品销售、代建管理业务等，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展

阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持度的变化将对公司的经营活动带来一定影响。公司将持续关注政策动向，适时适当调整经营方针。

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

1、资产独立

公司的资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，不存在出资人占用公司资金、资产和其他资源的情况。公司依法对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。

2、人员独立

公司有权依法自主自行录用和辞退职工，除必须由出资人或政府主管单位任命的人员外。公司具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反法律 and 公司章程规定作出人事任免决定的情况。

3、机构独立

公司根据现代企业制度建立了适应自身发展情况的组织机构，并明确了各部门的职能，各部门独立运作，具有健全的组织结构，形成了公司独立与完善的管理机构和生产经营体系。公司拥有自己独立的日常办公场所，与出资人在不同场所办公。

4、财务独立

公司设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税。公司根据经营需要在授权范围内独立作出财务决策，不存在与出资人共用银行账户的情况。出资人未干预公司的会计活动。公司独立运作，独立核算。

5、业务独立

公司具有独立的法人资格，在授权范围内实行自主经营、独立核算，依法独立承担民事责任。公司根据国家产业政策及经济发展战略，制定公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保公司发展战略的实施。

（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

公司执行控股股东在关联交易方面的制度。在关联交易方面，为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，公司在财务管理、预算管理、资金管理等多个具体制度中对关联方与关联关系、关联交易作了定义，对关联交易决策程序、信息披露流程作了严格规定，对防范控股股东及其他关联方的资金占用作了严格限制。

（四） 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
购买商品/接受劳务	0.45
出售商品/提供劳务	11.11
关联租赁情况（作为出租方）	0.09
关联租赁情况（作为承租方）	0.04

关联担保（作为被担保方）	2.18
--------------	------

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

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	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 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 交子债
3、债券代码	182417.SH
4、发行日	2022 年 8 月 8 日
5、起息日	2022 年 8 月 10 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 8 月 10 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，债券到期一次

	性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，国金证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业投资者
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	不适用

1、债券名称	2018年成都金融城投资发展有限责任公司专项债券
2、债券简称	PR成金01/18成都金融城专项债
3、债券代码	127881.SH/1880209.IB
4、发行日	2018年10月19日
5、起息日	2018年10月23日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年10月23日
8、债券余额	1.40
9、截止报告期末的利率(%)	5.99
10、还本付息方式	采用单利按年计息，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	广发证券股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排	境内机构投资者
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	不适用

1、债券名称	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司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交子01
3、债券代码	250713.SH
4、发行日	2023年4月17日
5、起息日	2023年4月19日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年4月19日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，债券到期一次

	性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 国金证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业投资者
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	不适用

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

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	182417.SH
债券简称	22 交子债
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按约定监测及披露
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	250713.SH
债券简称	23 交子 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按约定监测及披露
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

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

债券代码（如有）	182417.SH
债券简称（如有）	22 交子债
报告期初评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
报告期末评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2023年7月24日
报告期末评级结果的评级出具时间	2024年6月28日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	AA+
报告期初债项评级（如有）	-
报告期末债项评级（如有）	-
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	信用状况提升

债券代码（如有）	250713.SH
债券简称（如有）	23 交子 01
报告期初评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
报告期末评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2023年7月24日
报告期末评级结果的评级出具时间	2024年6月28日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	AA+
报告期初债项评级（如有）	-
报告期末债项评级（如有）	-
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	信用状况提升

债券代码（如有）	102280763.IB
----------	--------------

债券简称（如有）	22 交子公园 MTN001
报告期初评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
报告期末评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2023 年 7 月 24 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2024 年 6 月 28 日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	AA+
报告期初债项评级（如有）	AA
报告期末债项评级（如有）	AA+
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	信用状况提升

债券代码（如有）	102102199.IB
债券简称（如有）	21 交子公园 MTN001
报告期初评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
报告期末评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2023 年 7 月 24 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2024 年 6 月 28 日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	AA+
报告期初债项评级（如有）	AA
报告期末债项评级（如有）	AA+
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	信用状况提升

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：127881.SH/1880209.IB

债券简称	PR 成金 01/18 成都金融城专项债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制： 由成都交子金融控股集团有限公司（原名“成都金融控股集团有限公司”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>偿债计划： 本债券为期限7年，发行总额7亿元的固定利率债券。本债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还债券发行总额的20%。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本债券的按时、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、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。</p> <p>偿债保障措施： 本债券偿债保障措施包括公司良好的经营状况、募投项目的经济效益、成都交子金融控股集团有限公司为本期债券本金及其应计利息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保和其他偿债保障措施。</p>
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）	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施无变化
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	严格按照募集说明书约定内容执行，执行情况正常

债券代码：182417.SH

债券简称	22 交子债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制： 无。</p> <p>偿债计划： 本债券为期限3年，发行总额5亿元的固定利率债券。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本债券的按时、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、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。</p> <p>偿债保障措施： 本债券偿债保障措施包括专门部门负责偿付工作、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、设置投资者保护条款、设立偿债保障金专户、严格信息披露等。</p>
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（	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施无变化

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	严格按照募集说明书约定内容执行，执行情况正常

债券代码：250713.SH

债券简称	23 交子 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制： 无。</p> <p>偿债计划： 本债券为期限 3 年，发行总额 10 亿元的固定利率债券。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本债券的按时、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、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。</p> <p>偿债保障措施： 本债券偿债保障措施包括专门部门负责偿付工作、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、设置投资者保护条款、设立偿债保障金专户、严格信息披露等。</p>
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）	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施无变化
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	严格按照募集说明书约定内容执行，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	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	泸州市江阳中路 28 号楼 3 单元 2 号
签字会计师姓名	袁广明、杨利平、郝文丽

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	182417.SH、250713.SH
债券简称	22 交子债、23 交子 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层
联系人	张海虹
联系电话	010-56051948

债券代码	127881.SH/1880209.IB
------	----------------------

债券简称	PR 成金 01/18 成都金融城专项债
名称	成都银行股份有限公司南城支行
办公地址	成都市高新区锦晖西一街 99 号 A 栋 1 单元 1 层 107 号
联系人	何奇
联系电话	028-62695329

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	182417.SH、250713.SH、 127881.SH/1880209.IB
债券简称	22 交子债、23 交子 01、PR 成金 01/18 成都金融城专项债
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区丽泽路 24 号院平安幸福中心 A 座 47 层

（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
182417.SH、 250713.SH、 127881.SH/ 1880209.IB	会计师事务所	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	2024 年 12 月 13 日	与原审计机构合作期限到期，重新选聘	公开征选	不产生重大不利影响

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。

1、重要会计政策变更

2023年11月9日，财政部发布《企业会计准则解释第17号》，规定了关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理的相关内容，该解释规定自2024年1月1日起施行。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2024年12月6日，财政部发布《企业会计准则解释第18号》，规定对于不属于单项履约义务的保证类质量保证应计入“营业成本”，企业在首次执行本解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应作为会计政策变更进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、重要会计估计变更

无。

3、重要会计差错更正

无。

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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
成都厚德天府置业有限公司	房地产开发经营、物业管理；酒店管理、企业管理咨询；货物及技术进出口	22.53	6.59	92.80	28.63	新增	非同一控制下企业合并

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：

该事项属于公司正常经营计划，系业务过程中正常发生，对生产经营和偿债能力无影响。

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	35.09	81.73	主要系预售款增加所致
应收账款	对泸州银行股份有限公司等的应收款	0.44	-51.80	主要系收回四川商投投资有限责任公司、成都交子泊寓住房租赁有限公司应收款项所致
预付款项	对四川东祥工程项目管理有限责任公司、四川见山科技有限责任公司等的预付款	0.40	347.43	主要系并购成都厚德天府置业有限公司所致
其他应收款	对大家投资控股有限责任公司的往来款	15.71	74.10	主要系并购成都厚德天府置业有限公司所致
存货	交子金融广场项目、交子公园金融总部产业园（七期）等项目	74.01	174.54	主要系并购成都厚德天府置业有限公司所致
其他流动资产	增值税留抵税额及预交税费	5.17	197.07	主要系待抵扣进项税额大幅增加所致
长期股权投资	对成都金融梦工厂投资管理有限公司的投资	2.01	3.01	不适用
其他非流动金融资产	对四川农村商业银行股份有限公司及其他合伙企业的投资	16.50	212.29	主要系新增四川农村商业银行股份有限公司股权所致
投资性房地产	房屋及建筑物	45.76	28.67	不适用
固定资产	房屋及建筑物、运输工具、电子设备等	0.37	-3.05	不适用
在建工程	交子公园金融商务区和河东片区总部产业园项目	59.26	41.60	主要系交子公园金融商务区和河东片区总部产业园项目建设投入增加所致
使用权资产	房屋及建筑物	0.06	-33.33	主要系房屋租赁合同按时间进度冲抵所致
无形资产	软件	0.03	50.17	主要系购置软件所致
开发支出	公司内部信息系统研发	0.00	100.00	主要系公司内部信息系统研发投入所致
长期待摊费用	G17 及 G19 地块建设者社区项目、梦工厂二期及三期改造项目等	0.94	-17.99	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
递延所得税资产	预收账款毛利及可抵扣亏损	2.59	5,906.36	主要是预收账款毛利、投资性房地产产生的递延所得税资产增加所致
其他非流动资产	金融总部商务区基础设施建设、河东片区综合运营管理、河西片区综合运营管理	112.18	-21.99	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（%）
货币资金	35.09	0.03	-	0.08
存货	74.01	10.59	-	14.31
投资性房地产	45.76	31.56	-	68.96
在建工程	59.26	35.77	-	60.36
合计	214.12	77.94	—	—

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

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
双塔办公、商业	15.46	-	15.46	抵押借款	对发行人生产经营无影响，系业务过程中正常发生
北塔公寓	13.66	-	13.66	抵押借款	对发行人生产经营无影响，系业务

					过程中正常发生
--	--	--	--	--	---------

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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
成都厚德天府置业有限公司	92.80	28.63	22.53	100.00	100.00	为获取银行贷款以股权质押进行增信
合计	92.80	28.63	22.53	—	—	—

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：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 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

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 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：0 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：0%，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 88.43 亿元和 113.38 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 28.21%。

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	-	13.95	14.99	28.94	25.52
银行贷款	-	15.08	69.36	84.44	74.48
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计		29.03	84.35	113.38	—

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 15.00 亿元，企业债券余额 1.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 12.00 亿元，且共有 6.40 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 96.75 亿元和 149.84 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 54.87%。

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	-	13.95	14.99	28.94	19.31
银行贷款	-	15.08	105.04	120.12	80.17
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	0.78	0.78	0.52
合计	-	29.03	120.81	149.84	—

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 15.00 亿元，企业债券余额 1.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 12.00 亿元，且共有 6.40 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 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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	1.50	3.00	-50.00	主要系短期借款到期减少所致
应付账款	11.87	2.75	330.79	主要系并购成都厚德天府置业有限公司所致
预收款项	0.12	0.12	2.00	不适用
合同负债	43.11	0.02	186,690.79	主要系预收产业载体销售款增加所致
应付职工薪酬	0.34	0.14	151.57	主要系短期薪酬增加所致
应交税费	6.70	0.13	4,923.79	主要系并购成都厚德天府置业有限公司，土地增值税及企业所得税大幅增加所致
其他应付款	4.52	0.57	690.27	主要系成都交子公园置业有限公司并购成都交子诚创商业运营管理有限公司应付股权交易价款所致
一年内到期的非流动负债	32.59	21.55	51.26	主要系一年内到期的长期借款和应付债券大幅增加所致
其他流动负债	0.00	0.00	-79.37	主要系待转销项税额减少所致
长期借款	105.82	52.79	100.47	主要系质押借款、抵押借款和信用借款大幅增加所致
应付债券	14.99	23.36	-35.86	主要系部分债券兑付及转入一年内到期的非流动负债所致
租赁负债	0.00	0.04	-95.44	主要系重分类至一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	31.44	69.69	-54.89	主要系地方政府债券正常还款、专项应付款部分冲销所致
递延收益	-	0.01	-100.00	主要系处置行政中心工作经费转入营业外收入所致
递延所得税负债	3.72	3.64	2.42	不适用
其他非流动负债	0.18	0.17	7.87	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：5.42 亿元

报告期非经常性损益总额：0.02 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

（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
成都厚德天府置业有限公司	是	100.00%	房地产开发经营、物业管理、酒店管理、企业管理咨询、货物及技术进出口	92.80	28.63	22.53	8.63

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：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 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：0.00 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、发行人为永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

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

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

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://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文,为《成都交子公园金融商务区投资开发有限公司公司债券年度报告(2024年)》盖章页)

成都交子公园金融商务区投资开发有限公司



2025年4月30日

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： 成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

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	3,509,348,900.74	1,931,072,934.61
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	43,975,607.90	91,230,013.88
应收款项融资	-	-
预付款项	40,207,989.28	8,986,459.40
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,571,442,420.15	902,632,773.59
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	7,400,596,173.87	2,695,634,499.64
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	516,645,079.82	173,911,917.52
流动资产合计	13,082,216,171.76	5,803,468,598.64
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	-	-
长期股权投资	200,708,466.83	194,838,163.28
其他权益工具投资	-	-

其他非流动金融资产	1,649,634,918.30	528,233,185.72
投资性房地产	4,576,492,759.59	3,556,736,567.60
固定资产	36,859,063.82	38,017,166.34
在建工程	5,925,858,683.30	4,184,886,258.07
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	6,383,879.62	9,574,823.30
无形资产	3,121,412.11	2,078,586.15
开发支出	135,629.26	-
商誉	-	-
长期待摊费用	94,305,675.00	114,992,874.61
递延所得税资产	259,325,403.64	4,317,512.10
其他非流动资产	11,217,562,092.69	14,379,390,348.29
非流动资产合计	23,970,387,984.16	23,013,065,485.46
资产总计	37,052,604,155.92	28,816,534,084.10
流动负债：		
短期借款	150,131,250.00	300,291,666.67
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	1,186,601,688.81	275,446,825.29
预收款项	11,991,661.78	11,756,993.12
合同负债	4,310,746,252.29	2,307,793.79
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	34,365,461.30	13,660,150.35
应交税费	670,015,926.93	13,336,867.12
其他应付款	452,189,099.02	57,219,379.97
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	3,259,205,134.91	2,154,766,739.56
其他流动负债	70,920.13	343,819.77
流动负债合计	10,075,317,395.17	2,829,130,235.64

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	10,582,198,273.02	5,278,725,582.51
应付债券	1,498,608,126.93	2,336,413,647.76
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	195,080.09	4,281,693.98
长期应付款	3,143,792,907.93	6,968,786,363.67
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	1,281,600.00
递延所得税负债	372,451,491.60	363,642,985.16
其他非流动负债	18,206,559.78	16,877,672.96
非流动负债合计	15,615,452,439.35	14,970,009,546.04
负债合计	25,690,769,834.52	17,799,139,781.68
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	7,907,059,150.88	7,907,059,150.88
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,937,650,322.52	1,937,641,964.91
减：库存股	-	-
其他综合收益	697,584,388.43	696,777,982.19
专项储备	-	-
盈余公积	90,292,743.68	82,812,631.52
一般风险准备	-	-
未分配利润	729,247,715.89	393,102,572.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,361,834,321.40	11,017,394,302.42
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	11,361,834,321.40	11,017,394,302.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,052,604,155.92	28,816,534,084.10

公司负责人：祖庆军 主管会计工作负责人：黄悦 会计机构负责人：李貌

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

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	1,921,047,794.83	1,809,311,614.84
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	34,504,090.42	61,129,508.69
应收款项融资	-	-
预付款项	16,326,750.80	8,858,043.63
其他应收款	972,099,502.00	1,390,318,567.16
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	2,600,639,615.91	2,574,271,471.36
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	231,020,423.67	75,502,777.27
流动资产合计	5,775,638,177.63	5,919,391,982.95
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	-	-
长期股权投资	7,860,939,035.00	4,069,192,187.66
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	1,031,975,362.26	-
投资性房地产	3,853,590,300.60	3,556,736,567.60
固定资产	35,816,359.70	37,581,712.96
在建工程	74,918,121.83	57,718,204.87
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	1,846,189.44	4,061,616.96
无形资产	2,301,063.89	784,124.96
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	84,069,830.50	105,979,972.96
递延所得税资产	31,474,047.78	1,358,250.92
其他非流动资产	11,230,018,365.61	14,388,472,608.97
非流动资产合计	24,206,948,676.61	22,221,885,247.86
资产总计	29,982,586,854.24	28,141,277,230.81
流动负债：		

短期借款	150,131,250.00	300,291,666.67
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	364,207,707.07	276,667,719.73
预收款项	11,770,358.46	11,748,659.79
合同负债	1,094,000,000.00	-
应付职工薪酬	9,787,671.90	5,225,696.49
应交税费	470,233.29	3,356,960.10
其他应付款	2,228,328,281.74	270,272,109.15
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	3,254,556,985.41	2,151,045,515.02
其他流动负债	-	-
流动负债合计	7,113,252,487.87	3,018,608,326.95
非流动负债：		
长期借款	6,936,388,302.84	4,447,311,000.00
应付债券	1,498,608,126.93	2,336,413,647.76
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	195,080.09	1,926,398.68
长期应付款	3,143,792,907.93	6,968,786,363.67
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	1,281,600.00
递延所得税负债	352,857,038.33	351,031,245.44
其他非流动负债	18,206,559.78	16,877,672.96
非流动负债合计	11,950,048,015.90	14,123,627,928.51
负债合计	19,063,300,503.77	17,142,236,255.46
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,907,059,150.88	7,907,059,150.88
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,782,279,812.24	1,937,641,964.91
减：库存股	-	-
其他综合收益	691,284,750.68	690,478,344.44
专项储备	-	-
盈余公积	90,292,743.68	82,812,631.52

未分配利润	448,369,892.99	381,048,883.60
所有者权益（或股东权益）合计	10,919,286,350.47	10,999,040,975.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,982,586,854.24	28,141,277,230.81

公司负责人：祖庆军 主管会计工作负责人：黄悦 会计机构负责人：李貌

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	2,603,682,154.31	1,315,039,320.83
其中：营业收入	2,603,682,154.31	1,315,039,320.83
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	2,265,397,969.13	1,229,345,579.91
其中：营业成本	1,528,449,237.39	1,124,787,105.70
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	511,876,165.33	33,875,493.69
销售费用	24,045,500.65	22,459.19
管理费用	79,738,639.24	60,672,119.85
研发费用	111,061.36	-
财务费用	121,177,365.16	9,988,401.48
其中：利息费用	154,214,738.40	40,848,078.72
利息收入	33,398,880.11	31,174,898.90
加：其他收益	25,200,336.98	30,754,232.49
投资收益（损失以“-”号填列）	7,861,945.94	6,538,942.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,861,945.94	6,538,942.78
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)	168,035,447.56	36,576,241.47
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)	30,485.21	-
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	539,412,400.87	159,563,157.66
加: 营业外收入	2,653,378.21	2,098,874.11
减: 营业外支出	523,625.35	10,837.03
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	541,542,153.73	161,651,194.74
减: 所得税费用	197,916,898.60	73,083,942.19
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	343,625,255.13	88,567,252.55
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	343,625,255.13	88,567,252.55
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)	343,625,255.13	88,567,252.55
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	806,406.24	2,512,153.09
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	806,406.24	2,512,153.09
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	806,406.24	2,512,153.09
(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	806,406.24	2,512,153.09
（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	344,431,661.37	91,079,405.64
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	344,431,661.37	91,079,405.64
（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)	-	-

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：/ 元,上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

公司负责人：祖庆军 主管会计工作负责人：黄悦 会计机构负责人：李貌

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	183,276,540.04	435,443,855.32
减：营业成本	97,613,769.19	263,979,880.65
税金及附加	27,874,379.65	32,457,170.11
销售费用	650,320.40	778.06
管理费用	44,574,349.41	37,393,950.82
研发费用	-	-
财务费用	125,328,858.33	12,724,352.88
其中：利息费用	154,137,619.50	40,733,089.12
利息收入	29,018,588.68	28,130,946.85
加：其他收益	25,055,256.95	30,714,227.52
投资收益（损失以“—”号填	393,004.21	168,870.91

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	393,004.21	168,870.91
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）	139,129,077.24	379,592.16
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）	9,108.25	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,821,309.71	120,150,413.39
加：营业外收入	2,080,726.91	2,011,615.25
减：营业外支出	522,352.15	10,692.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	53,379,684.47	122,151,335.78
减：所得税费用	-21,421,437.08	56,758,740.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	74,801,121.55	65,392,595.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	74,801,121.55	65,392,595.34
（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	806,406.24	2,512,153.09
（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	806,406.24	2,512,153.09
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	806,406.24	2,512,153.09
六、综合收益总额	75,607,527.79	67,904,748.43
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：祖庆军 主管会计工作负责人：黄悦 会计机构负责人：李貌

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	3,962,898,944.85	905,095,999.93
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	166,487.27	66,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,322,940,967.48	1,993,929,406.76
经营活动现金流入小计	6,286,006,399.60	2,899,091,406.69

购买商品、接受劳务支付的现金	693,422,986.38	883,820,140.99
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	74,531,228.84	49,107,593.01
支付的各项税费	536,793,430.13	77,197,008.28
支付其他与经营活动有关的现金	2,133,867,321.99	1,248,083,177.48
经营活动现金流出小计	3,438,614,967.34	2,258,207,919.76
经营活动产生的现金流量净额	2,847,391,432.26	640,883,486.93
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	11,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58,196,490.75	-
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	8,189,478.61	351,511.82
投资活动现金流入小计	77,385,969.36	351,511.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,182,538,750.55	4,054,022,634.24
投资支付的现金	438,020,000.00	1,590,376,417.50
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	2,309,813,600.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	352,056,344.18	748,599,301.64
投资活动现金流出小计	5,282,428,694.73	6,392,998,353.38
投资活动产生的现金流量净额	-5,205,042,725.37	-6,392,646,841.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	3,986,331,946.57
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	7,839,322,907.99	4,493,190,582.51
收到其他与筹资活动有关的现金	450,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	8,289,322,907.99	8,479,522,529.08
偿还债务支付的现金	3,337,455,000.00	2,013,522,678.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,018,680,648.75	389,948,240.33
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	-	282,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,356,135,648.75	2,685,470,919.31
筹资活动产生的现金流量净额	3,933,187,259.24	5,794,051,609.77
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	1,575,535,966.13	42,288,255.14
加：期初现金及现金等价物余额	1,931,072,934.61	1,888,784,679.47
六、期末现金及现金等价物余额	3,506,608,900.74	1,931,072,934.61

公司负责人：祖庆军 主管会计工作负责人：黄悦 会计机构负责人：李貌

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	1,223,318,103.17	75,221,289.05
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,093,670,240.61	4,393,923,374.67
经营活动现金流入小计	6,316,988,343.78	4,469,144,663.72
购买商品、接受劳务支付的现金	4,875,382.00	51,299,446.01
支付给职工及为职工支付的现金	20,528,290.64	18,101,322.36
支付的各项税费	112,384,580.52	67,924,486.20
支付其他与经营活动有关的现金	3,765,161,872.51	3,362,590,465.03
经营活动现金流出小计	3,902,950,125.67	3,499,915,719.60

经营活动产生的现金流量净额	2,414,038,218.11	969,228,944.12
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	58,196,490.75	-
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	-	351,511.82
投资活动现金流入小计	58,196,490.75	351,511.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	401,663,133.69	1,227,179,682.56
投资支付的现金	438,520,000.00	2,442,240,708.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,321,813,600.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	364,976,636.83	748,599,301.64
投资活动现金流出小计	3,526,973,370.52	4,418,019,692.95
投资活动产生的现金流量净额	-3,468,776,879.77	-4,417,668,181.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	2,687,249,237.82
取得借款收到的现金	5,023,306,702.83	3,739,776,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	450,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	5,473,306,702.83	6,427,025,237.82
偿还债务支付的现金	3,337,455,000.00	2,013,012,159.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	969,376,861.18	385,104,502.58
支付其他与筹资活动有关的现金	-	282,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,306,831,861.18	2,680,116,662.32
筹资活动产生的现金流量净额	1,166,474,841.65	3,746,908,575.50
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	111,736,179.99	298,469,338.49
加：期初现金及现金等价物余额	1,809,311,614.84	1,510,842,276.35
六、期末现金及现金等价物余额	1,921,047,794.83	1,809,311,614.84

公司负责人：祖庆军 主管会计工作负责人：黄悦 会计机构负责人：李貌

