
成都香城城市发展有限公司

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。

中审亚太会计师事务所（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，应认真考虑下述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，并仔细阅读募集说明书中的“风险提示与说明”等有关章节。截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与《成都香城城市发展有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具募集说明书》报告的重大风险提示相比未发生重大不利变化。

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.....	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.....	20
六、 公司债券增信机制、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.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	29
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.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	31
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.....	31
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	31
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	31
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	31
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	31
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	31
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.....	32
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	32
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	32
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	32
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

发行人/公司	指	成都香城城市发展有限公司
控股股东	指	成都香城融合发展集团有限公司
董事	指	成都香城城市发展有限公司董事
监事	指	成都香城城市发展有限公司监事
高级管理人员	指	成都香城城市发展有限公司高级管理人员
《公司章程》	指	《成都香城城市发展有限公司章程》
《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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
主承销商	指	西南证券股份有限公司、财达证券股份有限公司、 国融证券股份有限公司
债权代理人	指	兴业银行股份有限公司成都分行
债券受托管理人	指	西南证券股份有限公司、财达证券股份有限公司
报告期	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
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
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	成都香城城市发展有限公司
中文简称	香城发展公司
外文名称（如有）	CHENGDU XIANGCHENG CITY DEVELOPMENT CO., LTD
外文缩写（如有）	XC DEVELOPMENT
法定代表人	吴建
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	76,500.00
注册地址	四川省成都市 新都区新都街道育英路 838 号 18 楼、19 楼
办公地址	四川省成都市 新都区新都街道育英路 838 号 18 楼、19 楼
办公地址的邮政编码	610599
公司网址（如有）	-
电子信箱	1642556842@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	吴建
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	董事长、总经理
联系地址	四川省成都市 新都区新都街道育英路 838 号 18 楼、19 楼
电话	028-6071507
传真	028-6071507
电子信箱	1642556842@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：成都香城融合发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：成都市新都区国有资产监督管理局

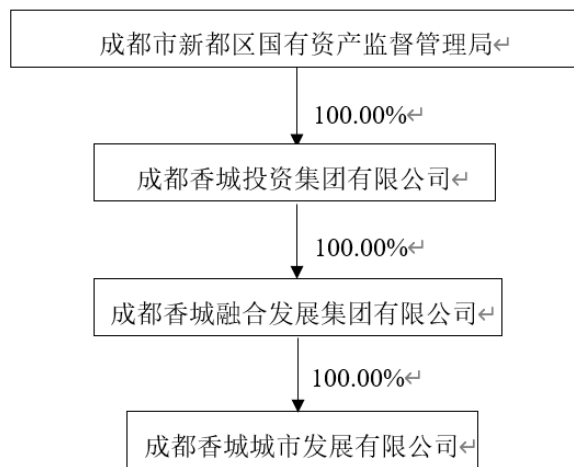
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：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

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：100%，无受限

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

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

报告期初控股股东名称：成都香城投资集团有限公司

变更生效时间：2024 年 10 月 12 日

变更原因：为进一步优化国有资本布局，促进公司市场化转型。

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

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 职的生效时间	工商登记完成时间
董事	沈潇	董事	新任	2024 年 2 月 27 日	2024 年 4 月 9 日
董事	陈冬梅	董事	新任	2024 年 3 月 21 日	2024 年 4 月 9 日
董事	张玲霞	董事	新任	2024 年 3 月 21 日	2024 年 4 月 9 日
董事	陈曦	董事	离任	2024 年 3 月 21 日	2024 年 4 月 9 日
董事	刘燕	董事	离任	2024 年 3 月 21 日	2024 年 4 月 9 日

（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：2 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 15.38%。

（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：吴建

发行人的董事长或执行董事：吴建

发行人的其他董事：罗易、李伟、刘家莉、杨锡兰、蔡周航、王睿夫

发行人的监事：罗斌

发行人的总经理：吴建

发行人的财务负责人：罗易

发行人的其他非董事高级管理人员：付文武

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

发行人作为新都区重要的基础设施建设及保障房投融资、建设开发主体，主营业务涵盖城市基础设施建设、保障房建设、粮食销售和房屋租赁等板块，其中基础设施及保障房业务收入、粮食销售收入为发行人主要收入来源。

发行人基础设施项目建设采用委托代建模式，即发行人和下属子公司与新都区建设局、新都区斑竹园镇人民政府、新都区龙桥镇人民政府、大丰街道办事处、成都家具产业园管

理委员会及新都区新繁街道办事处（以下统称“委托方”）等政府部门签订委托代建协议。

发行人保障房项目建设主要采用委托代建模式，即发行人和下属子公司与新都区建设局、新都区斑竹园镇人民政府、新都区龙桥镇人民政府、大丰街道办事处及新都区新繁街道办事处（以下统称“委托方”）等政府部门签订委托代建协议。

发行人和子公司成都香城粮食储备有限公司、香城聚力公司主要采取以销定采的购销方式，根据下游粮食加工制造商向省内粮油储备库及省内外粮油公司采购农副产品。与上游粮油采购交割方式主要为收到货物时支付一定比例的定金，在货物验收合格并清点以后支付尾款。与下游粮油销售交割方式主要为下游客户收到货支付一定比例货款，待发行人开具增值税发票，客户收到发票后结清剩余货款。与上下游的结算方式主要为转账，账期根据合同约定确定。

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

发行人作为目前新都区重要的基础设施建设的运营主体，在新都区城市基础设施建设、商品贸易等领域处于行业优势地位。由于公司业务的区域性特征十分明显，市场相对稳定，发行人具有持续稳定的盈利能力。目前，新都区正处于经济快速发展时期，经济的快速发展对新都区各种类型的基础设施建设提出了更大的需求。近年来新都区经济呈现快速稳定发展势头，随着新都区产业结构的不断调整以及经济活力的进一步增强，地区生产总值将保持较高增速，进而推动新都区基础设施建设的持续提升。

总体看，在新都区国有企业整合背景下，发行人作为新都区保障房及基础设施建设主体之一，经营业务以保障房及基础设施建设为主，未来将逐步开展包括商业综合体开发在内的城市运营业务，发展方向明确，职能定位较为清晰。

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、经营情况及所在行业情况均未发生重大变化。

（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（%）
基础设施及保障房业务	9.84	8.94	9.16	57.85	8.26	7.33	11.17	48.88
粮食销售业务	4.16	4.34	-4.24	24.45	5.74	5.79	-0.90	33.97
租赁业务	0.79	0.45	42.80	4.64	0.53	0.23	56.83	3.16

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（%）
商品销售	2.16	2.15	0.11	12.67	2.33	2.33	0.14	13.80
其他	0.07	0.15	-129.77	0.39	0.03	0.04	-12.99	0.19
合计	17.02	16.04	5.75	100.00	16.89	15.72	6.94	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

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
基础设施及保障房业务	基础设施及保障房业务	9.84	8.94	9.16	19.24	21.94	-18.03
粮食销售业务	粮食销售业务	4.16	4.34	-4.24	-27.48	-25.08	-370.28
商品销售	商品销售	2.16	2.15	0.11	-7.48	-7.44	-24.03
合计	—	16.16	15.43	—	-1.00	-0.10	—

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。

粮食销售业务毛利率下降 370.28%，主要系储备粮销售占比较大，该部分毛利较低。
租赁业务收入增长 47.97%，成本增长 96.06%，主要系租赁资产增加，相应的资产管理成本增加。
其他业务收入增长 111.20%，成本增长 329.48%，毛利率下降 898.84%，主要系新增酒店业务，由于处于试运营期，相关业务目前处于亏损状态，故毛利率大幅度下降。

（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

公司是成都市新都区重要的保障房及基础设施建设主体，负责新都区的道路、保障房等基础设施建设，区域专营性较强。

发行人基础设施项目建设采用委托代建模式，即发行人和下属子公司与新都区建设局、新都区斑竹园镇人民政府、新都区龙桥镇人民政府、大丰街道办事处、成都家具产业园管

理委员会及新都区新繁街道办事处（以下统称“委托方”）等政府部门签订委托代建协议。

发行人保障房项目建设主要采用委托代建模式，即发行人和下属子公司与新都区建设局、新都区斑竹园镇人民政府、新都区龙桥镇人民政府、大丰街道办事处及新都区新繁街道办事处（以下统称“委托方”）等政府部门签订委托代建协议。

发行人未来将逐步开展包括商业综合体开发在内的城市运营业务。

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

（1）财务风险：有息债务规模较大，土地不能及时变现，对外担保较大的风险。

发行人目前经营情况稳定，且与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，直接和间接融资渠道畅通。

（2）经营风险：发行人承担的建设项目本身具有投资规模大、投资回收期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。此外，工程建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格、劳动力成本变化和不可抗力等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，可能会影响项目的竣工及后续投入运营的时间。

发行人今后将进一步加强与政策性银行、商业银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

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

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，合法拥有与发行人自身业务经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害发行人利益的情形。

2、人员独立

发行人按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。发行人董事、监事和高级管理人员的产生符合法律、法规及《公司章程》的要求。发行人设有独立的管理机构负责人事、劳资、培训等工作，拥有一套完整、系统的管理制度、规章。

3、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事、监事和高级管理人员依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各职能部门均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户和规范的财务核算体系，并依法独立纳税登记和申报纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金、资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，与控股股东的财务系统有效隔离。控股股东和实际控制人并不能越过《公司法》、《公司章程》等规定行使其股东权利，不存在控股股东干预财务管理的情况。

5、业务经营独立

发行人独立从事工程项目代建业务和粮食销售业务等，业务管理独立于控股股东及实际控制人，不依赖于控股股东。

（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

发行人在《成都香城城市发展有限公司关联交易管理制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、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。

1、决策权限及决策程序

（1）发行人与关联方之间的单次关联交易金额低于发行人最近经审计净资产值的 5%（含）的关联交易，由发行人财务金融部审核，审核无误后由财务负责人审批，最后由总经理审查批准后实施。

（2）发行人与关联方之间的单次关联交易金额占发行人最近经审计净资产值的 5%（不含）~15%（含）之间的关联交易，由发行人财务金融部审核，审核无误后由财务负责人审批，审批通过后由发行人总经理审阅并向董事会提交议案，经董事会审议批准后实施。

（3）发行人与关联方之间的单次关联交易金额占发行人最近经审计净资产值的 15%（不含）~30%（含）之间的关联交易，由发行人财务金融部审核，审核无误后由财务负责人审批，审批通过后由发行人总经理审阅并向董事会提交议案，经董事会审议批准后实施，同时报备股东。

（4）发行人与关联方之间的单次关联交易（发行人获赠现金资产和提供担保除外）金额占发行人最近经审计净资产值的 30%（不含）以上的关联交易，由发行人财务金融部审核，审核无误后有财务负责人审批，审批通过后向总经理汇报，总经理审批并向董事会提交议案，经由董事会审议通过后向股东提交议案，经发行人股东审议批准后实施。

2、定价机制

根据《成都香城城市发展有限公司关联交易管理制度》规定，关联交易的定价原则和定价方法主要遵循下述原则：

- （1）如该交易事项有国家价格的，直接适用此价格；
- （2）如交易事项实行政府指导价的，应在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （3）除实行国家定价或政府指导价外，交易事项有可比的市场价格或收费标准的，优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （4）如交易事项无可比的市场价格或收费标准的，交易定价应参考关联方与独立于关联方的第三方发生的非关联交易价格确定；
- （5）既无市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，则应以合理的成本费用加合理利润（按本行业的通常成本毛利率计算）作为定价的依据。

（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
资金拆借，作为拆出方	5.97
资金拆借，作为拆入方	6.79

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

61.02 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	成都香城城市发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
2、债券简称	21 香发 01
3、债券代码	178238.SH
4、发行日	2021 年 6 月 29 日
5、起息日	2021 年 7 月 1 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 1 日
8、债券余额	10.20
9、截止报告期末的利率(%)	5.68
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期第 3、4、5 年末，分别按照债券发行总额的 40%、30%和 30%的比例偿还债券本金。最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财达证券股份有限公司

13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	成都香城城市发展有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券
2、债券简称	24 香发 01
3、债券代码	253510.SH
4、发行日	2024 年 1 月 31 日
5、起息日	2024 年 2 月 2 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 2 月 2 日
8、债券余额	6.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司、财达证券股份有限公司
13、受托管理人	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2023 年成都香城城市发展有限公司公司债券
2、债券简称	23 香城发展债/23 香发债
3、债券代码	2380095.IB/184756.SH
4、发行日	2023 年 3 月 29 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	2030 年 3 月 30 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	每年付息一次，债券存续期第 3-7 年末等额还本
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国融证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业银行股份有限公司成都分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者	无

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	2023 年第二期成都香城城市发展有限公司公司债券
2、债券简称	23 香发债 02/23 香发 02
3、债券代码	2380232. IB/270080. SH
4、发行日	2023 年 7 月 17 日
5、起息日	2023 年 7 月 18 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 7 月 18 日
8、债券余额	6.50
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	每年付息一次，债券存续期第 3-7 年末等额还本
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国融证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业银行股份有限公司成都分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

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	178238.SH
债券简称	21 香发 01
债券约定的投资者保护条款名称	（一）投资者保护机制 （二）加速到期条款
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）	正常

债券代码	184756.SH
债券简称	23 香发债
债券约定的投资者保护条款名	（一）加速到期条款在本期债券担保函项下的债券到期

称	之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在十五日内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。
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）	正常

债券代码	270080.SH
债券简称	23 香发 02
债券约定的投资者保护条款名称	（一）加速到期条款在本期债券担保函项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在十五日内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。
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）	正常

债券代码	253510.SH
债券简称	24 香发 01
债券约定的投资者保护条款名称	（一）资信维持承诺
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）	正常

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
------	------	-----------	-------------	--------	------------	----------------

178238.SH	21 香发 01	是	项目收益专项公司债券	17	9.35	0.06
270080.SH	23 香发 02	否	-	6.50	1.84	1.84
253510.SH	24 香发 01	否	-	6.80	0.00	0.00

（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
178238.S H	21 香发 01	0.65	0.00	0.00	0.00	成都轨道交通航空产业功能区配套用房项目尚处于建设阶段，该项目报告期内使用募集资金 0.65 亿元。	0.00
270080.S H	23 香发 02	1.20	0.00	0.00	0.00	龙腾家园项目尚处于建设阶段，该项目报告期内使用募集资金 1.20 亿元。	0.00
253510.S H	24 香发 01	6.74	0.00	6.74	0.00	0.00	0.00

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	其他项目建设
------	------	--------	--------	--------	--------

				押事项 办理情 况（如 有）等	需要披 露的事 项
178238.S H	21 香发 01	成都轨道航空产业功能 区配套用房项目尚处于 建设中期阶段	部分已达预定使用 状态资产已投入运 营，产生收益为 0.12 亿元。	无	无
270080.S H	23 香发 02	龙腾家园项目尚处于建 设阶段	龙腾家园项目尚处 于建设阶段，未有 开始运营。	无	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

债券代 码	债券简 称	项目净收益变化情况	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
178238. SH	21 香发 01	部分已达预定使用状 态资产已投入运营， 产生收益为 0.12 亿 元。	本次债券常规偿债资金主要来源于募投项目 产生的稳定的收益回报，应急偿债资金来源 主要为担保人的资金支持。此外，发行人经 营稳健，自身的经营性收入及货币资金可为 偿债资金提供有效补充。报告期内，“21 香 发 01”均已按时完成年度兑付兑息事项。募 集资金投资项目建设进度及净收益不及预期 事项预计对发行人偿债能力和投资者权益不 会产生重大不利影响。

3. 募集资金用于临时补流

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内临时 补流金额	临时补流的具体情况，包括但不限于临时补 流用途、开始和归还时间、履行的程序
178238.SH	21 香发 01	9.29	在不影响项目建设的前提下，发行人将闲置 的债券募集资金用于补充流动资金，自 2024 年 4 月 10 日至 2024 年 11 月 24 日陆续补 流，合计金额 9.29 亿，上述临时补流用途均 为支付工程款、贸易款等，发行人均已履行 公司内部审批程序。

（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	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）	募集资金 使用是否 符合地方 政府债务 管理的相	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
----------	----------	--	--	--------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

		补流)	是否一致	关规定		
17823 8.SH	21 香 发 01	2.97 亿元用于成都轨道交通航空产业功能区配套用房项目，5.10 亿元用于偿还金融机构借款（含承销费用），8.88 亿元闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金。	是	是	是	是
27008 0.SH	23 香 发 02	扣除承销费用后，3.9 亿元用于龙腾家园项目建设，2.52 亿元用于补充营运资金。	是	是	是	是
25351 0.SH	24 香 发 01	扣除承销费用后，全部用于偿还 21 香发 01 于 2024 年到期的本金。	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：178238.SH

债券简称	21 香发 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由主体信用级别为 AA+的成都香城投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。 偿债资金将主要来源于募投项目产生的稳定的收益回报。 其他偿债保障措施： 1、设立专门的偿付工作小组 2、制定并严格执行资金管理计划 3、聘请债券受托管理人 4、制定《债券持有人会议规则》 5、严格履行信息披露义务 6、聘请账户监管人，设立募集资金监管账户、项目收入归集专户和偿债资金专户 7、现金流混同风险的防范机制及持续性检查机制
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（如有）	无
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	正常执行

债券代码：184756.SH

债券简称	23 香发债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由成都香城投资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。偿债资金主要来源于募投项目产生的稳定收益回报和发行人自身收益。偿债计划：1、设立偿债资金专户 2、聘请债权代理人 3、制定《债券持有人会议规则》4、聘请监管人，签订《募集资金监管及偿债资金监管协议》和《募集资金专户监管协议》其他偿债措施：1、发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力是本期债券按期偿付的坚实基础 2、本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券的重要偿债来源 3、公司部分资产具备较高的流动性，进一步增强本期债券的偿付能力 4、公司经营活动产生的稳定现金流是本期债券按时足额偿付的有力保障 5、监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制 6、成都香城投资集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保 7、优良的资信是本期债券按期偿付的有力保证 8、政府政策支持为本次债券发行提供有力保障
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）	无
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：270080.SH

债券简称	23 香发 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由成都香城投资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。偿债资金主要来源于募投项目产生的稳定收益回报和发行人自身收益。偿债计划：1、采用提前偿还方式，设立偿债资金专户 2、聘请债权代理人 3、制定《债券持有人会议规则》4、聘请监管人，签订《募集资金监管及偿债资金监管协议》和《募集资金专户监管协议》其他偿债措施：1、发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力是本期债券按期偿付的坚实基础 2、本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券的重要偿债来源 3、公司部分资产具备较高的流动性，进一步增强本期债券的偿付能力 4、公司经营活动产生的稳定现金流是本期债券按时足额偿付的有力保障 5、监管银行的设立形成了较强的偿债外部监管机制 6、成都香城投资集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保 7、优良的资信是本期债券按期偿付的有力保证 8、政府政策支持为本次债券发行提供有力保障
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）	无
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：253510.SH

债券简称	24 香发 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券由成都香城投资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。偿债计划：到期一次性偿还本金。偿债保障措施：设立募集资金及偿债资金专项账户、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、制定《债券持有人会议规则》、加强信息披露等。
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）	无
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	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	谢惠明、潘椒

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	178238.SH
债券简称	21 香发 01
名称	财达证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区竹林路 101 号陆家嘴基金大厦
联系人	张浩雷、邱新颖
联系电话	021-60609065、021-60609055

债券代码	184756.SH、270080.SH
债券简称	23 香发债、23 香发 02
名称	兴业银行股份有限公司成都分行
办公地址	四川省成都市新都区马超西路 338 号
联系人	谭天滋
联系电话	028-83989083

债券代码	253510.SH
债券简称	24 香发 01
名称	西南证券股份有限公司
办公地址	重庆市江北区金沙门路 32 号
联系人	胡心语、杨玥茜
联系电话	010-57631163

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	178238.SH
债券简称	21 香发 01
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 3 号楼-5 层至 45 层 101 内 44 层 4401-1

债券代码	184756.SH、270080.SH
债券简称	23 香发债、23 香发 02
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 号院 2 号楼 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，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、会计政策变更

2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 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。

2024 年 12 月，财政部发布《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对于不属于单项履约义务的保证类质量保证，应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

执行上述会计政策不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、会计估计变更

本公司根据本年度更改坏账计提政策，由余额百分比变更为按照账龄计提坏账准备。

除上述会计估计变更外，本公司本年度无会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
对前期未缴纳的土地使用税滞纳金进行缴纳，因此进行前期差错更正	公司会议纪要	其他应付款	4,893,082.15
		年初未分配利润	-4,893,082.15

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	21.02	16.43	不适用
应收票据	银行承兑汇票	0.86	24.71	不适用
应收账款	代建项目结算款	34.89	-6.08	不适用
预付款项	预付工程款、粮食货款	1.95	-25.43	不适用
其他应收款	应收利息、应收股利、其他应收款	46.66	18.46	不适用
存货	开发成本、代建项目、待开发土地	169.19	8.65	不适用
合同资产	工程项目	5.06	100.000	主要系新增安置房工程项目结算业务。
其他流动资产	待抵扣进项税及预交税费	4.40	66.60	主要系待抵扣进项税及预交税费增加所致。
长期股权投资	对合营企业的权益性投资	18.08	2.13	不适用
其他权益工具投资	参股公司股权	0.24	0.00	不适用
投资性房地产	房屋建筑物	37.33	6.75	不适用
固定资产	房屋及建筑物	9.01	23.39	不适用
在建工程	在建项目	10.64	3.72	不适用
无形资产	经营权、土地使用权	13.89	1,740.47	主要系新增经营权所致。
商誉	-	0.22	0.00	不适用
长期待摊费用	装修改建费用、服务油气科技小镇项目摊销费	0.15	132.57	主要系新增服务油气科技小镇装修项目和珠链锦绣接待中心装修项目摊销费用所致。
递延所得税资	资产减值准备产生的递	0.01	124.46	主要系计提资

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
产	延所得税资产			产减值准备产生可抵扣暂时性差异增加所致。
其他非流动资产	其他资产	1.78	0.00	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	21.02	3.00	-	14.27
存货	169.19	27.82	-	16.44
固定资产	9.01	0.15	-	1.61
无形资产	13.89	0.15	-	1.10
在建工程	10.64	3.68	-	34.63
合计	223.75	34.80	—	—

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
存货	169.19	-	27.82	借款抵押	无重大不利影响。

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：6.71 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：0.89 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：5.83 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：5.83 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：4.30%，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 86.95 亿元和 92.24 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.09%。

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	-	19.03	34.90	53.93	58.46
银行贷款	-	8.96	28.22	37.19	40.31
非银行金融机构贷款		0.78	0.35	1.13	1.22
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	28.77	63.47	92.24	—

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 17.00 亿元，企业债券余额 13.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 23.43 亿元，且共有 5.10 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 144.37 亿元和 159.86 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.73%。

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	-	19.03	34.90	53.93	33.73

银行贷款	-	27.61	59.78	87.39	54.67
非银行金融机构贷款	-	9.33	9.01	18.34	11.47
其他有息债务	-	0.20	0	0.20	0.13
合计	-	56.17	103.70	159.86	—

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 17.00 亿元，企业债券余额 13.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 23.43 亿元，且共有 5.10 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	10.22	9.40	8.72	不适用
应付账款	1.65	0.90	84.11	部分资产转固，故对工程款进行暂估
预收款项	1.74	1.72	1.44	不适用
应付职工薪酬	0.04	0.04	4.36	不适用
应交税费	2.08	1.45	43.60	主要系企业所得税和增值税增加所致
其他应付款	63.34	51.71	22.50	不适用
一年内到期的非流动负债	41.68	35.41	17.70	不适用
长期借款	65.46	53.06	23.38	不适用
应付债券	40.18	42.06	-4.47	不适用
长期应付款	8.95	7.61	17.58	不适用
递延收益	1.43	1.31	9.16	不适用
递延所得税负债	3.08	2.93	4.92	不适用
其他非流动负债	0.02	0.02	0.00	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：1.61 亿元

报告期非经常性损益总额：2.42 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
其他收益	1.89	政府经营性补贴以及粮油更换补贴	1.89	可持续
投资收益	0.38	对联营企业按照权益法核算的投资收益	0.38	可持续
公允价值变动损益	0.19	投资性房地产公允价值变动	0.19	可持续
信用减值损失	-0.02	应收账款和其他应收款坏账计提	-0.02	可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.02	主要是工程款罚没收入	0.02	不可持续
营业外支出	0.03	主要是工程罚没支出以及违约金	0.03	不可持续

（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
成都新都区廖家湾轨道城市发展有限公司	否	16.66	房地产开发	11.24	1.80	13.78	3.71
成都市新都区神龙投资有限公司	是	100.00	工程代建业务	63.75	38.91	5.33	0.61
成都香城聚力建设发	是	100.00	工程代建、商品销售业务	173.21	61.38	3.45	0.28

展有限 公司							
-----------	--	--	--	--	--	--	--

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：49.28 亿元

报告期末对外担保的余额：47.23 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.05 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：43.73 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保 人姓名/ 名称	发行人与被担保人的 关联关系	被担保 人实收 资本	被担保 人主要 业务	被担保 人资信 状况	担保类 型	担保余 额	被担保 债务到 期时间	对发行人偿 债能力的影 响
成都市 新都区 新城建 设投资 有限公 司	关联方	10.00	房地 产开 发经 营	良好	保证担 保	2.75	2035 年 6 月 14 日	无重大不利 影响
成都市 新都区 新城建 设投资 有限公 司	关联方	10.00	房地 产开 发经 营	良好	保证担 保	1.90	2035 年 6 月 14 日	无重大不利 影响
成都市 新都区 新城建 设投资 有限公 司	关联方	10.00	房地 产开 发经 营	良好	保证担 保	26.20	2043 年 6 月 24 日	无重大不利 影响
合计	—	—	—	—	—	30.85	—	—

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

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《成都香城城市发展有限公司公司债券年度报告（2024 年）》
盖章页）



成都香城城市发展有限公司

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：成都香城城市发展有限公司

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	2,102,080,236.12	1,805,411,683.85
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	85,800,000.00	68,800,000.00
应收账款	3,488,507,225.03	3,714,518,171.23
应收款项融资		
预付款项	195,009,936.06	261,501,729.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,665,602,383.91	3,938,587,090.30
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	16,919,218,439.72	15,571,888,834.54
合同资产	505,553,414.17	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	439,871,108.66	264,027,595.18
流动资产合计	28,401,642,743.67	25,624,735,104.95
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	1,808,152,230.20	1,770,425,485.95
其他权益工具投资	23,902,797.99	23,902,797.99

其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,732,707,202.64	3,496,837,290.56
固定资产	901,479,751.18	730,622,802.41
在建工程	1,063,545,763.34	1,025,364,700.58
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,389,116,293.32	75,476,190.69
开发支出		
商誉	21,633,402.65	21,633,402.65
长期待摊费用	15,328,220.98	6,590,888.10
递延所得税资产	1,096,172.49	488,356.11
其他非流动资产	178,357,872.73	178,363,872.73
非流动资产合计	9,135,319,707.52	7,329,705,787.77
资产总计	37,536,962,451.19	32,954,440,892.72
流动负债：		
短期借款	1,022,039,063.44	940,026,496.00
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	164,822,464.25	89,525,637.51
预收款项	174,268,735.31	171,790,921.58
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	4,073,796.93	3,903,771.06
应交税费	208,051,239.22	144,887,448.78
其他应付款	6,334,246,234.97	5,170,630,185.64
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	4,168,168,941.85	3,541,325,779.18
其他流动负债		
流动负债合计	12,075,670,475.97	10,062,090,239.75

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,546,066,052.30	5,305,671,199.11
应付债券	4,017,783,865.08	4,205,744,575.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	895,293,611.57	761,415,003.45
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	142,924,423.77	130,927,019.57
递延所得税负债	307,806,103.85	293,382,614.54
其他非流动负债	2,326,008.85	2,326,008.85
非流动负债合计	11,912,200,065.42	10,699,466,421.05
负债合计	23,987,870,541.39	20,761,556,660.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	765,000,000.00	765,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,192,313,231.08	9,918,531,858.09
减：库存股		
其他综合收益	813,709,830.50	813,709,830.50
专项储备		
盈余公积	15,503,720.76	11,704,919.53
一般风险准备		
未分配利润	750,700,734.75	671,453,027.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,537,227,517.09	12,180,399,636.01
少数股东权益	11,864,392.71	12,484,595.91
所有者权益（或股东权益）合计	13,549,091,909.80	12,192,884,231.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,536,962,451.19	32,954,440,892.72

公司负责人：吴建 主管会计工作负责人：罗易 会计机构负责人：张灿

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:成都香城城市发展有限公司

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	844,277,952.06	874,558,463.13
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	84,800,000.00	
应收账款	1,953,880,557.79	2,371,008,858.68
应收款项融资		
预付款项	54,304,836.46	22,346,220.81
其他应收款	5,319,055,883.83	4,081,668,494.11
其中：应收利息		
应收股利	42,181,083.37	17,504,684.16
存货	6,719,455,790.56	5,756,475,650.62
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	70,169,340.66	33,042,821.97
流动资产合计	15,045,944,361.36	13,139,100,509.32
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	4,644,244,622.67	4,648,367,338.51
其他权益工具投资	20,000,000.00	20,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,109,482,733.64	2,086,631,270.00
固定资产	686,967,688.96	624,568,897.93
在建工程	1,014,876,067.38	907,002,324.44
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,315,193,148.74	91,859.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,135,427.98	6,262,222.77
递延所得税资产	515,398.49	14,765.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,805,415,087.86	8,292,938,678.02
资产总计	24,851,359,449.22	21,432,039,187.34
流动负债：		

短期借款	360,000,000.00	510,000,000.00
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	70,722,484.46	55,549,313.81
预收款项	30,942.00	-
合同负债		
应付职工薪酬	208,383.54	64,987.70
应交税费	63,456,456.95	60,176,667.39
其他应付款	4,168,178,744.19	2,971,137,345.28
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	2,110,909,228.16	1,821,785,414.17
其他流动负债		
流动负债合计	6,773,506,239.30	5,418,713,728.35
非流动负债：		
长期借款	2,822,305,152.81	2,022,040,000.00
应付债券	4,017,783,865.08	4,205,744,575.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	504,661,067.31	338,143,534.90
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	104,000,000.00	104,000,000.00
递延所得税负债	248,617,918.50	242,768,431.88
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,697,368,003.70	6,912,696,542.31
负债合计	14,470,874,243.00	12,331,410,270.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	765,000,000.00	765,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,831,422,356.60	7,560,044,079.35
减：库存股		
其他综合收益	710,712,143.13	710,712,143.13
专项储备		
盈余公积	15,503,720.76	11,704,919.53

未分配利润	57,846,985.73	53,167,774.67
所有者权益（或股东权益）合计	10,380,485,206.22	9,100,628,916.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,851,359,449.22	21,432,039,187.34

公司负责人：吴建 主管会计工作负责人：罗易 会计机构负责人：张灿

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	1,701,625,690.45	1,688,787,296.98
其中：营业收入	1,701,625,690.45	1,688,787,296.98
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,782,422,531.02	1,711,321,138.34
其中：营业成本	1,603,838,735.13	1,571,524,612.36
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	42,303,342.62	34,620,372.93
销售费用	8,150,427.73	6,360,821.23
管理费用	65,010,134.50	53,759,760.61
研发费用		
财务费用	63,119,891.04	45,055,571.21
其中：利息费用	70,621,951.66	59,717,674.26
利息收入	8,368,911.81	14,775,552.76
加：其他收益	188,651,867.94	178,219,467.07
投资收益（损失以“－”号填列）	38,283,778.98	-16,291,717.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	37,698,243.92	-16,545,054.14
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）	18,645,406.93	15,274,006.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,414,114.66	621,642.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	162,370,098.62	155,289,556.63
加：营业外收入	1,539,903.89	1,789,614.29
减：营业外支出	2,512,186.87	1,997,160.93
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	161,397,815.64	155,082,009.99
减：所得税费用	49,461,510.75	56,605,567.76
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	111,936,304.89	98,476,442.23
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	111,936,304.89	98,476,442.23
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）	112,556,508.09	98,374,593.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-620,203.20	101,848.71
六、其他综合收益的税后净额		689,947,327.50
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		689,947,327.50
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		689,947,327.50
（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		689,947,327.50
(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	111,936,304.89	788,423,769.73
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	112,556,508.09	788,321,921.02
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-620,203.20	101,848.71
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：吴建 主管会计工作负责人：罗易 会计机构负责人：张灿

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	275,311,349.98	884,613,310.22
减：营业成本	271,156,498.24	811,313,825.47
税金及附加	9,134,905.37	18,740,973.15
销售费用	3,911.67	
管理费用	40,686,288.71	29,402,823.59
研发费用		
财务费用	13,317,294.74	7,798,327.99
其中：利息费用	16,837,761.11	12,245,372.30
利息收入	3,689,316.03	4,533,803.28
加：其他收益	70,051,707.00	2,795.32
投资收益（损失以“－”号填列）	26,228,821.10	20,462,946.34

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,552,421.89	2,958,262.18
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）	10,567,294.00	6,350,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,002,532.72	578,464.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	45,857,740.63	44,751,566.60
加：营业外收入	344,791.10	222,551.18
减：营业外支出	17,904.88	864,585.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	46,184,626.85	44,109,532.34
减：所得税费用	8,196,614.56	9,557,510.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,988,012.29	34,552,022.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	37,988,012.29	34,552,022.15
（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		689,947,327.50
（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		689,947,327.50
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		689,947,327.50
六、综合收益总额	37,988,012.29	724,499,349.65
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：吴建 主管会计工作负责人：罗易 会计机构负责人：张灿

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	1,771,125,055.12	870,703,053.47
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	9.82	3,640,257.15
收到其他与经营活动有关的现金	891,724,319.70	1,674,827,012.76
经营活动现金流入小计	2,662,849,384.64	2,549,170,323.38
购买商品、接受劳务支付的现金	1,623,405,142.48	2,166,610,126.41
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	31,787,380.69	23,669,924.15

支付的各项税费	192,862,817.43	84,340,399.35
支付其他与经营活动有关的现金	332,339,466.49	209,458,630.65
经营活动现金流出小计	2,180,394,807.09	2,484,079,080.56
经营活动产生的现金流量净额	482,454,577.55	65,091,242.82
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	585,535.06	253,336.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,954.70	21,700.00
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		1,500,000.00
投资活动现金流入小计	603,489.76	1,775,036.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,367,083,409.94	805,398,849.89
投资支付的现金		2,091,046.05
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	217,310.72	
支付其他与投资活动有关的现金		75,581,163.95
投资活动现金流出小计	1,367,300,720.66	883,071,059.89
投资活动产生的现金流量净额	-1,366,697,230.90	-881,296,023.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	5,750,658,007.38	5,747,514,047.51
发行债券收到的现金	2,464,477,020.00	2,322,644,589.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,802,993,193.25	993,484,736.80
筹资活动现金流入小计	10,018,128,220.63	9,063,643,373.31
偿还债务支付的现金	5,577,365,601.94	3,394,299,946.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	924,730,415.33	707,963,413.58
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	2,285,120,997.74	3,072,338,751.08
筹资活动现金流出小计	8,787,217,015.01	7,174,602,111.35
筹资活动产生的现金流量净额	1,230,911,205.62	1,889,041,261.96
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	346,668,552.27	1,072,836,481.36
加：期初现金及现金等价物余额	1,455,411,683.85	382,575,202.49
六、期末现金及现金等价物余额	1,802,080,236.12	1,455,411,683.85

公司负责人：吴建 主管会计工作负责人：罗易 会计机构负责人：张灿

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	1,045,668,682.35	449,579,703.53
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,204,285,934.40	2,019,941,827.37
经营活动现金流入小计	3,249,954,616.75	2,469,521,530.90
购买商品、接受劳务支付的现金	488,825,503.81	732,208,135.23
支付给职工及为职工支付的现金	17,999,779.80	10,620,667.10
支付的各项税费	21,652,077.56	44,501,843.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,878,671,397.01	1,228,221,463.43
经营活动现金流出小计	2,407,148,758.18	2,015,552,109.55
经营活动产生的现金流量净额	842,805,858.57	453,969,421.35
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		21,700.00
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		
投资活动现金流入小计		21,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	127,175,153.56	284,712,677.73
投资支付的现金	100,000.00	40,091,046.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	217,310.72	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	127,492,464.28	324,803,723.78
投资活动产生的现金流量净额	-127,492,464.28	-324,782,023.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,725,703,000.99	2,181,950,000.00
发行债券收到的现金	2,464,477,020.00	2,322,644,589.00

收到其他与筹资活动有关的现金	2,366,537,522.59	2,344,549,193.37
筹资活动现金流入小计	6,556,717,543.58	6,849,143,782.37
偿还债务支付的现金	3,503,903,848.43	2,665,713,385.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	492,885,761.99	384,325,924.94
支付其他与筹资活动有关的现金	3,255,521,838.52	3,453,196,984.41
筹资活动现金流出小计	7,252,311,448.94	6,503,236,295.14
筹资活动产生的现金流量净额	-695,593,905.36	345,907,487.23
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	19,719,488.93	475,094,884.80
加：期初现金及现金等价物余额	674,558,463.13	199,463,578.33
六、期末现金及现金等价物余额	694,277,952.06	674,558,463.13

公司负责人：吴建 主管会计工作负责人：罗易 会计机构负责人：张灿

