

成都成华旧城改造投资有限责任公司

（住所：四川省成都市成华区仙韵一路 585 号）

2020 年面向专业投资者公开发行公司债券 年度受托管理事务报告

（2024 年度）

受托管理人



2025 年 6 月

申万宏源证券有限公司作为成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行人公司债券（以下简称“本期债券”）的受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注本期债券进展情况及对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行人公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）、《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人公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及《公司债券受托管理人执业行为准则》，现就本期债券 2024 年度受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据成都成华旧城改造投资有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“成华旧改”）对外公布的《成都成华旧城改造投资有限责任公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等编制本报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源证券所作的承诺或声明。



目录

第一章	受托债券的基本情况	1
第二章	受托管理人履行职责情况	2
第三章	发行人 2024 年度经营与财务状况	3
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况	6
第五章	发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析	7
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况 ...	8
第七章	发行人在本期债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	9
第八章	发行人债券持有人会议召开情况	10
第九章	偿债能力和意愿分析	11
第十章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	12

第一章 受托债券的基本情况

一、成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券

1、债券简称：20 成华 01；债券代码：149292.SZ。

2、发行规模：人民币 10 亿元。

3、债券期限：本期债券期限为 5 年期。

4、债券利率：本期债券票面利率为 4.60%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 13 日。

6、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 11 月 13 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

7、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 11 月 13 日（如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

8、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。根据联合资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 28 日出具的《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2024 年跟踪评级报告》，确定维持成都成华旧城改造投资有限责任公司主体长期信用等级为 AA+，维持“20 成华 01”的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

9、担保情况：本期债券为无担保债券。

第二章 受托管理人履行职责情况

作为本期债券的受托管理人，申万宏源证券按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

一、年度受托管理事务报告

1、2024年6月28日，申万宏源证券在深圳证券交易所网站披露了《成都成华旧城改造投资有限责任公司2020年度公司债券年度受托管理事务报告（2023年度）》。

二、临时受托管理事务报告

2024年3月27日，申万宏源证券在深圳证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于成都成华旧城改造投资有限责任公司审计机构发生变更的临时受托管理事务报告》。

第三章 发行人经营与财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都成华旧城改造投资有限责任公司审计报告》（安礼会审字（2025）第 011100043 号），发行人经营和财务状况如下：

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：成都成华旧城改造投资有限责任公司
- 2、成立日期：2007 年 7 月 10 日
- 3、法定代表人：赵华
- 4、注册资本：36.00 亿元
- 5、经营范围：房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）、物业管理服务、房屋销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）；资产管理（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）；商务信息咨询；苗木的销售；建筑材料的销售；金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
- 6、实际控制人：成都市成华区国有资产监督管理局。

二、发行人 2024 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人 2024 年度实现营业总收入 15.98 亿元，同比下降 15.58%，其中主营业务收入 15.89 亿元，同比下降 15.69%；实现净利润 2.65 亿元，同比下降 25.77%。

（二）主要业务板块经营情况

发行人主营业务主要来自于项目代建收入（原拆迁改造）、项目管理费收入、租赁收入。

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）

项目代建收入（原拆迁改造）	15.45	14.17	8.28	96.67	18.35	16.75	8.69	96.92
项目管理费收入	0.05	0.00	100.00	0.33	0.09	0.00	100.00	0.49
租赁收入	0.39	0.15	61.94	2.46	0.41	0.13	67.35	2.18
主营业务-其他	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.04	-	0.00
非主营业务-其他	0.09	0.02	74.57	0.54	0.08	0.01	92.78	0.41
合计	15.98	14.34	10.26	100.00	18.93	16.93	10.57	100.00

三、发行人财务情况

（一）合并资产负债表

截至 2024 年末，发行人合并报表资产总额 509.20 亿元，负债总额 330.63 亿元，所有者权益 178.57 亿元。

1、期末余额变动比例超过 30%且占合并报表总资产 10%以上的资产项目

截至 2024 年末，发行人不存在期末余额变动比例超过 30%且占合并报表总资产 10%以上的资产项目。

2、期末余额变动比例超过 30%且占合并报表总负债 10%以上的负债项目

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）	变动原因
长期借款	160.17	48.44	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

（二）合并利润表

2024 和 2023 年度，发行人营业收入分别为 15.98 亿元和 18.93 亿元，净利润分别为 2.65 亿元和 3.57 亿元。总体来看，发行人净利润有所下降。

单位：亿元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动比例（%）	变动原因
营业收入	15.98	18.93	-15.58	主要系主营业务中拆迁改造收入和租赁收入减少所致
营业成本	14.34	16.93	-15.30	主要系拆迁改造业务成本减少所致
利润总额	3.55	4.72	-24.79	主要系营业收入及其他收益减少所致

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动比例 (%)	变动原因
净利润	2.65	3.57	-25.77	主要系营业收入及其他收益减少所致
归属于母公司股东的净利润	2.65	3.57	-25.77	主要系营业收入及其他收益减少所致

(三) 合并现金流量表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	1.82	-22.16	108.21	主要系收到的拆迁改造项目相关的往来款增加导致收到其他与经营活动有关的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-17.70	-10.11	-75.07	主要系收到的代建项目成本回款减少导致其他与投资活动有关的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	16.91	56.62	-70.13	主要系偿还债券款项增加所致
期末现金及现金等价物余额	47.98	46.95	2.19	主要系发行人新增银行借款导致可随时用于支付的银行存款增加所致

(四) 对外担保情况

2024 年初对外担保的余额 1.75 亿元; 2024 年末对外担保的余额 2.78 亿元; 报告期对外担保 2.78 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。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金 10 亿元，扣除发行费用后，2 亿元用于偿还公司有息债务，剩余募集资金用于补充流动资金。

二、募集资金专项账户运作与核查情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人与成都农村商业银行股份有限公司青龙支行、交通银行成都成华支行、受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金和偿债资金专户及资金三方监管协议》。

2022 年 8 月，本期债券募集资金存在由募集专户划转至非募集账户，并通过非募集账户使用募集资金的情形。

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

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

三、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2024 年 12 月 31 日，本期募集资金专项账户余额为 0 元。本期债券募集资金的使用与《募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经过多种方式核查，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，募集资金使用情况如下：截至 2024 年 12 月 31 日，扣除承销费用后，本期公司债券募集资金已使用完毕，2 亿元用于偿还公司有息债务，剩余募集资金用于补充流动资金。

发行人严格遵循内部资金管理制度及相关法律法规，履行了募集资金使用的程序。

第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析

一、增信措施

本期债券采取无担保方式发行。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

2024 年度，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。“20 成华 01”偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求，制定了《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之债券持有人会议规则》，并聘请申万宏源证券有限公司担任受托管理人。

报告期内，受托管理人持续关注公司内外部增信机制及偿债保障措施情况。报告期内，未发现增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生重大不利变化的情况。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、发行人本期债券本息偿付情况

20 成华 01，发行人 2024 年度已于 11 月 13 日按时付息，付息金额 4,600.00 万元。



第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人不涉及在本期债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。



第八章 发行人债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债能力和意愿分析

发行人经营状况以及偿债能力分析等详见本报告之“第三章 发行人经营与财务状况”、“第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析”及“第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况”等。

资产规模方面，发行人 2023 年末和 2024 年末资产总额分别为 470.30 亿元和 509.20 亿元，净资产分别为 163.72 亿元和 178.57 亿元，总资产和净资产规模较大。发行人近两年末货币资金分别为 46.95 亿元和 47.98 亿元，货币资金充足。经营业务方面，2023 年度和 2024 年度，发行人的营业收入分别为 18.93 亿元和 15.98 亿元，2024 年度降幅为 15.58%，主要原因为代建项目投资进度有所放缓。主营业务收入平均占比为 99.51%，主营业务突出。总体来看，发行人偿债能力较强。

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

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

受托管理人均已督促了发行人针对 2024 年度涉及的重大事项进行信息披露，同时受托管理人进行了临时受托管理事务报告的披露。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券年度受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

