2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券债权代理事务报告

（2024年度）

债权代理人

成都农村商业银行股份有限公司温江支行

二〇二五年

目录

重要提示 1
第一章　本期债券概况 2
第二章　发行人2023年度经营和财务状况 4
第三章　募集资金使用情况 8
第四章　本期债券本息偿付情况 9
第五章　债券持有人会议召开的情况 10
第六章　本期债券跟踪评级情况 11
第七章　本期公司债券抵押或保证人情况 12
第八章　发行人负责本期债券事务的专人变动情况 13
第十章　其他事项 15
第十一章　债权代理人履行职责情况 16

重要提示

成都农村商业银行股份有限公司温江支行（以下简称“成都农商银行”）编制本报告的内容及信息均来源于成都锦城光华投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《成都锦城光华投资集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向成都农商银行提供的其他材料。

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成都农商银行所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，成都农商银行不承担任何责任。

第一章　本期债券概况

一、核准文件及核准规模：本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2021]90号”文件批准公开发行，核准规模为不超过人民币9亿元。

二、债券名称：2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券。

三、债券简称及代码：21锦城债（184172.SH /2180512.IB ）

四、债券发行额：人民币9亿元。

五、债券存续期：2021年12月23日至 2028年12月23日。

六、债券期限和利率：本期债券期限为七年，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始逐年偿还本金的20%。本期债券在存续期内票面年利率为5.2%，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

七、还本付息方式：每年付息一次；本期债券设置本金提前偿还条款，债券存续期内第 3、4、5、6 、7年末分别按照发行规模20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，即在2024年、2025年、2026年、2027年和2028年12月分别偿付债券本金1.8亿元、1.8亿元、1.8亿元、1.8亿元和1.8亿元。当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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

八、债券担保：本期债券由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

九、发行时信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

十、最新跟踪信用级别及评级机构：本期债券的资信评级机构为东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）。根据东方金诚于2024年3月5日出具的《东方金诚国际信用评估有限公司关于成都锦城光华投资集团有限公司控股股东变更的关注公告》（东方金诚公告【2024】0068号），公司主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为“稳定”。

十一、债券主承销商：开源证券股份有限公司。

十二、账户监管人、债权代理人：成都农村商业银行股份有限公司温江支行。

第二章　发行人2024年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：成都锦城光华投资集团有限公司

法定代表人：张大林

注册地址：四川省成都市温江区光华大道三段1868号德昆新天地二号楼20楼

注册资本：150,000.00万元人民币

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；交通设施维修；电动汽车充电基础设施运营；交通及公共管理用标牌销售；道路货物运输站经营；集中式快速充电站；电气信号设备装置销售；工程管理服务；建筑材料销售；房地产咨询；房屋拆迁服务；文化场馆管理服务；体育保障组织；会议及展览服务；文物文化遗址保护服务；土地整治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；园区管理服务；城乡市容管理；城市公园管理；物业管理；集贸市场管理服务；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；水资源管理；破产清算服务；水土流失防治服务；土地调查评估服务；乡镇经济管理服务；公共事业管理服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；办公服务；信息系统集成服务；物联网应用服务；旅客票务代理；信息系统运行维护服务；广告设计、代理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；国内货物运输代理；单位后勤管理服务；植物园管理服务；酒店管理；企业管理；医院管理；医疗设备租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；供应链管理服务；节能管理服务；合同能源管理；信息技术咨询服务；远程健康管理服务；创业空间服务；社会经济咨询服务；科技中介服务；企业总部管理；地理遥感信息服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；农副产品销售；金属结构销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：城市公共交通；公路管理与养护；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；高危险性体育运动（游泳）；第三类医疗器械经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

联系人：杨小梅

联系地址：四川省成都市温江区光华大道三段1868号德昆新天地二号楼20楼

联系电话： 028-82617563

邮编：611130

二、发行人2024年度经营状况

发行人主要从事基础设施及安置房建设、租赁、公交运营业务。

发行人承担了温江区安置房建设项目及其他基础设施建设任务，主要系代温江区内国有企业或政府单位进行基础设施综合配套设施（含基础设施、安置房）的开发建设。具体业务模式为：发行人就投资建设的项目与委托建设方签订工程项目委托投资建设协议，发行人按照实际投入成本加成18%实现项目建设回报，项目竣工后移交给委托建设方。根据发行人与委托建设方签订的工程项目委托投资建设协议，双方于每年年底就委托建设项目进行成本和收入的评审，发行人按照双方评审结果确认当期成本及收入。

发行人租赁业务模式为：成都市温江区交通运输局、成都市温江区自来水公司等租用公司拥有的道路、管网等城市基础设施，与发行人签署基础设施项目租赁合同，约定租用城市基础设施的内容及期限、合同金额、双方权利和义务、付款方式等，并根据合同约定支付租金。

根据发行人与温江区人民医院签订的租赁合同，约定由温江区人民医院租用发行人温江区康泰路86号物业设施和八一路北段27号物业设施，合同期限为10年，自2020年10月1日至2030年10月1日，租金由温江区人民医院以对公转账的方式按季支付。租赁期间由承租方承担租赁的物业设施及附属供电、消防、电梯等设施设备的维修、保养工作，且租赁期间产生的水、电、气、通讯费用由承租方承担，发行人收取的租赁费用扣除物业折旧费用后，即为发行人该项租赁业务的盈利。

根据发行人与成都鱼凫先锋会务有限公司签订的租赁合同，约定由成都鱼凫先锋会务有限公司租用公司温江区南熏大道与成温邛高速构成区域内的主要街道电杆及广告位资产进行招商运营，合同期限为10年，自2020年10月10日至2030年10月9日，租金以对公转账的方式按季支付。

发行人公交运营业务由子公司成都温江公共交通有限公司实施，主要负责温江区区域内的公交业务，公交线路覆盖整个温江区。

三、发行人2024年度财务状况

北京亚泰国际会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2024年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告《成都锦城光华投资集团有限公司2024年审计报告》。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告，且均为合并口径。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2024年度完整的经审计的财务报告及附注。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末
资产总计	183.95	189.14
流动资产	137.44	147.75
负债总计	110.07	115.79
流动负债	35.37	45.04
所有者权益	73.88	73.35
资产负债率（%）	59.84%	61.22%
流动比率（倍）	3.89	3.28
速动比率（倍）	2.88	2.32

注：资产负债率（%）=负债总额/资产总额*100%

流动比率（倍）=流动资产合计/流动负债合计

速动比率（倍）=（流动资产合计-存货净额）/流动负债合计

从短期偿债指标来看，2024年末和2023年末，发行人流动比率分别为3.89和3.28，速动比率分别为2.88和2.32，流动比率和速动比率均处于合理水平。

从长期偿债指标来看，2024年末和2023年末，发行人资产负债率分别为59.84%和61.22%，资产负债率呈较为稳定，总体处于同行业合理水平，近几年公司负债规模相对稳定。

总体来看，发行人偿债能力财务指标合理水平。

（二）发行人盈利能力分析

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	9.98	10.39
营业利润	0.81	1.24
利润总额	0.80	1.23

项目	2024 年度	2023 年度
净利润	0.53	0.99
其中：归属于母公司所有者的净利润	0.53	0.98

2024年度，发行人实现营业收入9.98亿元，实现营业利润0.81亿元，实现净利润0.53亿元，实现归属于母公司所有者的净利润为0.53亿元，2024年度，发行人营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司所有者的净利润较2023年度分别下降34.68%、34.96%、46.46%和45.92%，主要系营业收入和其他收益大幅下降所致。

（三）发行人现金流量分析

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量净额	8.54	-11.87
投资活动产生的现金流量净额	-0.34	-3.34
筹资活动产生的现金流量净额	-10.32	16.08
现金及现金等价物增加额	-2.12	0.87
期末现金及现金等价物余额	5.36	7.49

发行人2024年度经营活动产生的现金流量净额较2023年增加20.42亿元，主要系发行人支付其他与经营活动有关的现金大幅下降所致。

发行人2024年度投资活动产生的现金流量净额较2023年增加3.00亿元，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、支付其他与投资活动有关的现金大幅降低所致。

发行人2024年度筹资活动产生的现金流量净额较2023年减少26.40亿元，主要系发行人取得借款收到的现金大幅减少且偿还债务支付的现金大幅增加所致。

发行人2024年度现金及现金等价物增加额较2023年减少2.99，主要系发行人筹资活动产生的现金流量净额由正转负所致。

总体来看，发行人现金流量指标波动较大，期末现金及现金等价物余额持续为正，处于合理水平。

第三章　募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2021]90号”文件核准，于2021年12月22日公开发行了9亿元的“2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券”。本期公司债券募集资金总额扣除发行费用后的净募集资金已按期汇入发行人指定的募集资金专项账户。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期公司债券募集说明书约定，本期债券募集资金总额为90,000.00万元，其中5.4亿元用于温江南城公园城市综合体项目，3.6亿元用于补充营运资金。

发行人设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金，账户名称为成都锦城光华投资集团有限公司，账户号码1000090004167694，本期债券募集资金总额为人民币90,000.00万元（扣除发行费用，实际募集资金净额为88,100万元）。截至本报告出具日，募集资金已使用完毕。报告期内，本期债券募集资金专项账户运作规范。

第四章　本期债券本息偿付情况

本期债券期限为七年，采用提前偿还方式，每年付息一次；本期债券设置本金提前偿还条款，债券存续期内第 3、4、5、6、7年末分别按照发行规模20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，即在2024年、2025年、2026年、2027年和2028年11月分别偿付债券本金1.8亿元、1.8亿元、1.8亿元、1.8亿元和1.8亿元。当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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

截至本报告出具日，本期债券分别于2022年12月23日、2023年12月23日完成本期债券第一期、第二期的利息支付，并于2024年12月23日兑付债券本金1.8亿元及当期利息，将于2025年12月23日兑付债券本金1.8亿元及当期利息。

第五章　　债券持有人会议召开的情况

2024年度内，发行人未召开债券持有人会议。

第六章　本期债券跟踪评级情况

根据东方金诚于2024年6月21日出具的《成都锦城光华投资集团有限公司主体及“21锦城债/21锦城债”2024年度跟踪评级报告》（东方金诚公告【2024】0557号），发行人司主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为“稳定”。

第七章　本期公司债券抵押或保证人情况

一、本期公司债券抵押情况：不适用。

二、本期债券保证人情况如下：

根据天府信用增进股份有限公司出具的信用增进函，本债券担保人为天府信用增进股份有限公司（曾用名：天府（四川）信用增进股份有限公司）。被担保的债券为七年期企业债券，发行面额不超过人民币9亿元，保证方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据2025年4月30日发行人年报披露，发行人在报告期内偿债计划和偿债保证措施未发生变更，报告期内偿债保障措施运行良好，未出现预计不能或者到期未能按期偿付债券本息的情形。

截止报告日，保证人经营情况正常，未出现影响担保能力实现的重大负面信息或重大代偿事件，担保能力较强。

第八章　发行人负责本期债券事务的专人变动情况

2024年度内，发行人债券事务的专人未发生变动。

第九章　控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

一、报告期内发行人控股股东发生变更，情况如下：

2024年2月2日发行人公告披露，根据温江区委区政府关于优化区属国有资本布局的工作部署，成都市温江区国有资产监督管理局出具《关于成都锦城光华投资集团有限公司股东变更及股权划转的股东决定》，同意将持有的成都锦城光华投资集团有限公司100%的股权无偿划转给成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司持有，于2024年1月22日完成工商登记，公司控股股东发生变更。变更后，公司实际控制人仍为成都市温江区国有资产监督管理局。截至本公告出具日，公司各项业务经营正常，经营状况稳健，上述变更不会对公司的生产经营产生重大不利影响。

二、报告期内发行人董事、监事及高级管理人员未发生变更。

三、报告期内发行人董事长、总经理、信息披露负责人未发生变更。

第十章　其他事项

发行人不存在应披露的企业合并、债务重组等其他重要事项。

第十一章　债权代理人履行职责情况

成都农村商业银行股份有限公司温江支行作为本期债券债权代理人，将严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》的约定履行债券债权代理人职责，对公司债券募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，切实督促发行人履行募集说明书中所约定义务，切实防范可能存在的风险，协助、督促发行人按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，维护债券持有人的合法权益。

2024年度，债权代理人的职责未出现变更和补充的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021年成都锦城光华投资集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2024年度）》之盖章页）

债权代理人：成都农村商业银行股份有限公司温江支行

2025 年 6 月 26日