
成都花园水城城乡建设投资有限责任公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

大华会计师事务所（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

公司重大风险因素与上年度报告中所提示的风险因素无重大变化。

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、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	10
七、 环境信息披露义务情况	11
第二节 债券事项	12
一、 公司信用类债券情况	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	14
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	14
四、 公司债券募集资金使用情况	14
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	14
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	14
七、 中介机构情况	16
第三节 报告期内重要事项	18
一、 财务报告审计情况	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	18
三、 合并报表范围调整	18
四、 资产情况	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借	19
六、 负债情况	20
七、 利润及其他损益来源情况	22
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	22
九、 对外担保情况	23
十、 重大诉讼情况	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	24
十二、 向普通投资者披露的信息	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项	24
一、 发行人为可交换债券发行人	24
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	24
三、 发行人为绿色债券发行人	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人	25
五、 其他特定品种债券事项	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	25
第六节 备查文件目录	26
财务报表	28
附件一： 发行人财务报表	28

释义

公司、本公司、发行人	指	成都花园水城城乡建设投资有限责任公司
报告期	指	2022年1月1日至-2022年12月31日
华福证券、中山证券、五矿证券、主承销商	指	华福证券有限责任公司、中山证券有限责任公司、五矿证券有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
股东	指	成都东进淮州新城投资集团有限公司
评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
偿债账户、专项偿债账户	指	发行人设立的用于本公司债券偿债资金的接收、储存及划转的银行账户
上交所	指	上海证券交易所
银行间债券市场	指	全国银行间债券市场
《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》
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	成都花园水城城乡建设投资有限责任公司
中文简称	花园水城
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	范兴贵
注册资本（万元）	100,000
实缴资本（万元）	100,000
注册地址	四川省成都市 金堂县赵镇栖谷北路 15 号
办公地址	四川省成都市 金堂县赵镇栖谷北路 15 号
办公地址的邮政编码	610400
公司网址（如有）	无
电子信箱	643326654@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	黄德勇
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、总经理
联系地址	四川省成都市金堂县赵镇栖谷北路 15 号
电话	028-84936835
传真	028-84920997
电子信箱	643326654@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：成都东进淮州新城投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：金堂县国有资产监督管理和金融工作局

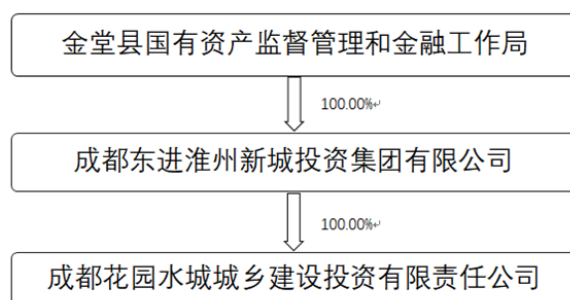
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：发行人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：持股比例为 100%，股权无受限。

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：持股比例为 100%，股权无受限。

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主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
监事	杨杰（大）	监事	离任	-	-

¹均包含股份，下同。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1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10%。

（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：范兴贵

发行人的董事长或执行董事：范兴贵

发行人的其他董事：黄德勇、赵可为、尹谊、范春华

发行人的监事：笱子川、邓琴、杨杰（小）、罗恩

发行人的总经理：黄德勇

发行人的财务负责人：黄德勇

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

公司的业务主要涉及基础设施建设管理业务。公司主要产品为按城建计划承建基础设施项目。发行人自成立以来，始终以实现国有资产的保值和增值最大化为目的，通过市场化运作，统筹经营政府性资源，为促进金堂县经济和社会发展发挥了良好的作用。发行人承担着金堂县城市基础设施投资和建设任务。目前，公司主要收入来源为代建管理收入。城市基础设施建设业务方面，发行人作为金堂县城市基础设施建设的投融资主体，按城建计划承建基础设施项目。同时，发行人作为金堂县保障性住房建设的实施主体，负责按照项目规划予以建设并取得项目中回迁房超面积购房收入、商铺和停车位出让收入及配套设设施幼儿园出让收入。

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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）所属行业的发展阶段和周期性特点

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，是城市的载体和居民生活水平的物质保障，对促进地区经济快速健康发展，提升城市综合服务功能，改善投资环境，加强区域交流与协作具有重要意义。因此，城市基础设施的建设发展一直收到中央和地方政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

随着城市化进程快速推进和消费结构不断升级，我国城市人口的急速膨胀和城市规模的迅速扩大与城市基础设施供给不足的矛盾逐渐显现，基础设施建设和服务水平从总体上看仍然落后于城市化要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市化进程的客观需要。城市基础设施建设滞后已成为制约我国城市发展的紧迫问题。

（2）行业地位

发行人是金堂县着力打造的国有资产运营主体，承担着金堂县城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营和管理等职能。近年来，公司经营规模和实力不断壮大，在城市建设开发投资领域的竞争力已经初步形成，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

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

无重大变化。

（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利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）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（%）
项目代建收入	3.13	2.55	18.53	100.00	1.59	0.90	43.73	100.00
合计	3.13	2.55	18.53	100.00	1.59	0.90	43.73	100.00

（2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

根据行业特性，无产品、服务收入成本情况

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。

发行人项目代建收入同比增加 96.86%，主要是由于当期代建业务确认收入增加所致；毛利率同比下降 57.63%，主要是由于当期按净额法结算的代建收入较上期减少；按总额法结算的代建收入增加；导致毛利变动较上期波动幅度较大。

（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

发行人将根据国家的经济发展战略、产业政策和区域规划，按照金堂县的经济发展战略要求，强化城市基础设施建设这一职能，进一步增强融资能力，逐步形成城市建设投资主体多元化、融资渠道市场化、投资决策科学化、法人治理规范化及政府调控透明化的新型投融资机制，实现城市基础设施建设资金的良性循环和国有资产的保值增值，并促进地方经济又好又快发展。

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

发行人投资项目集中在基础设施建设行业，项目建设周期长、资金量大、投资回收周期较长。公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力，进而影响债券偿付。

对策：发行人主营业务主要是基础设施建设业务，其中通过承接安置房和道路工程，每年可以给发行人带来稳定的营业收入，该部分业务收入可在一定程度上弥补基础设施建设业务实施过程中可能产生的暂时性资金短缺。同时，公司目前与中国工商银行、中国银行金堂支行、成都农商银行金堂支行、哈尔滨银行成都分行等金融机构保持了良好的合作关系，通过银行贷款可以获得项目建设所需资金。同时，为更好的整合外部资源，完善融资体系，发行人还将积极寻求通过运用资本市场各项融资手段筹集项目资金。

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） 发行人报告期内是否存在与控股股东、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：

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、业务经营等方面保持相互独立。

（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

1、决策权限

（1）公司与关联自然人发生的金额在100万元以下的交易，由总经理审议批准。公司与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产5%以下的，或交易金额不超过1000万元的，由总经理审议批准。超过上述金额的，经由董事会审议批准。

（2）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当经出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意并经全体独立董事三分之二以上同意后提交股东大会审议。

2、决策程序

（1）董事会审议关联交易事项时，关联董事应回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

（2）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非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

3、定价机制

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）交易事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易的价格确定；

（5）交易事项既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以按照合理成本费用加合理利润、资产评估结果等作为定价依据；

4、信息披露安排

公司财务部负责公司关联人清单的更新、报备，负责统筹关联交易的管理和信息披露，并负责协助公司相关部门、子公司落实关联交易的公司决策程序。公司资金财务总部负责关联交易的核查和统计工作。

（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
资产或股权收购	-
资产或股权出售	-
资金拆借，作为拆出方	-
资金拆借，作为拆入方	1.13

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的

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、公司信用类债券情况

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	2016年成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券
2、债券简称	PR 水城债（上海证券交易所），16水城建投债（银行间债券市场）
3、债券代码	139079.SH;1680233.IB
4、发行日	2016年5月3日
5、起息日	2016年5月3日
6、2023年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2023年5月3日
8、债券余额	1.76
9、截止报告期末的利率(%)	6.15
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华福证券有限责任公司
13、受托管理人	成都农村商业银行股份有限公司金堂支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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
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	2017年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券
2、债券简称	17蓉园01(上海证券交易所)，17蓉花园债01(银行间债券市场)
3、债券代码	127619.SH; 1780282.IB
4、发行日	2017年9月8日
5、起息日	2017年9月11日
6、2023年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2024年9月11日
8、债券余额	2.40
9、截止报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。

11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中山证券有限责任公司、长江证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司金堂支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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
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年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券
2、债券简称	PR 蓉园 01(上海证券交易所), 18 蓉花园债 01(银行间债券市场)
3、债券代码	127822.SH; 1880124.IB
4、发行日	2018年6月12日
5、起息日	2018年6月13日
6、2023年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2025年6月13日
8、债券余额	3.60
9、截止报告期末的利率(%)	8.00
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款,在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中山证券有限责任公司、长江证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司金堂支行
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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
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	2020年第一期成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券
2、债券简称	20 蓉园 01
3、债券代码	152632.SH; 2080337.IB
4、发行日	2020年10月30日
5、起息日	2020年11月3日
6、2023年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2027年11月3日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款,在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额20%的比

	例等额偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	长城华西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
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：139079.SH;1680233.IB

债券简称：PR 水城债(上海证券交易所)，16 水城建投债(银行间债券市场)

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉保护

债券代码：152632.SH;2080337.IB

债券简称：20 蓉园 01

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉保护

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

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和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前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调整情况

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：139079.SH,1680233.IB

债券简称	PR 水城债（上海证券交易所），16 水城建投债（银行间债券市场）
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由重庆进出口信用担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。其他偿债保障措施包括：（一）、债券募投项目所产生的现金流能够完全覆盖项目投入且有盈余；发行人经营实力较强，具备较好

	的盈利能力，能为债券还本付息提供有力且稳定的资金保障；发行人获得政府的大力支持，对本期债券偿付起到积极作用（二）、设立专项账户，对资金进行专项管理，对本期债券偿付起到监督作用。
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	执行情况良好

债券代码：127619.SH,1780282.IB

债券简称	17 蓉园 01（上海证券交易所），17 蓉花园债 01（银行间债券市场）
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，无增信机制。债券每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。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。（一）、债券募投项目所产生的现金流能够完全覆盖项目投入且有盈余；发行人经营实力较强，具备较好的盈利能力，能为债券还本付息提供有力且稳定的资金保障；发行人获得政府的大力支持，对本期债券偿付起到积极作用（二）、设立专项账户，对资金进行专项管理，对本期债券偿付起到监督作用。（三）成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。
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	执行情况良好

债券代码：127822.SH,1880124.IB

债券简称	PR 蓉园 01（上海证券交易所），18 蓉花园债 01（银行间债券市场）
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，无增信机制。债券每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。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。（一）、债券募投项目所产生的现金流能够完全覆盖项目投入且有盈余；发行人经营实力较强，具备较好的盈利能力，能为债券还本付息提供有力且稳定的资金保障；发行人获得政府的大力支持，对本期债券偿付起到积极作用（二）、设立专项账户，对资金进行专项管理，对本期债券偿付起到监督作用。（三）成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。

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	执行情况良好

债券代码：152632.SH,2080337.IB

债券简称	20 蓉园 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由天府信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。其他偿债保障措施包括：（一）设立专项账户，对资金进行专项管理，对本期债券偿付起到监督作用。（二）发行人获得政府大力支持，县政府及县财政局从各方面均给予发行人大力支持。
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	执行情况良好

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	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
签字会计师姓名	陈文涛、胡鹏飞

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	139079.SH; 1680233.IB
债券简称	PR 水城债(上海证券交易所), 16 水城建投债(银行间债券市场)
名称	成都农村商业银行股份有限公司金堂支行
办公地址	四川省金堂县十里大道一段 469 号
联系人	林海燕
联系电话	028-84935962

债券代码	127619.SH; 1780282.SH
债券简称	17 蓉园 01(上海证券交易所), 17 蓉花园债 01(银行间债券市场)
名称	中国工商银行股份有限公司金堂支行
办公地址	金堂县赵镇十里大道一段 339 号
联系人	张瑾
联系电话	028-84996165

债券代码	127822.SH; 1880124.IB
债券简称	PR 蓉园 01(上海证券交易所), 18 蓉花园债 01(银行间债券市场)
名称	中国工商银行股份有限公司金堂支行
办公地址	金堂县赵镇十里大道一段 339 号
联系人	张瑾
联系电话	028-84996165

债券代码	152632.SH; 2080337.IB
债券简称	20 蓉园 01
名称	长城华西银行股份有限公司成都分行
办公地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府二街 333 号
联系人	王思琪
联系电话	028-61963128

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	139079.SH; 1680233.IB
债券简称	PR 水城债(上海证券交易所), 16 水城建投债(银行间债券市场)
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

债券代码	127619.SH; 1780282.IB
债券简称	17 蓉园 01(上海证券交易所), 17 蓉花园债 01(银行间债券市场)
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

债券代码	127822.SH; 1880124.IB
债券简称	PR 蓉园 01(上海证券交易所), 18 蓉花园债 01(银行间债券市场)
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

债券代码	152632.SH; 2080337.IB
债券简称	20 蓉园 01
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

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

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任一占合并报表 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占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	拟开发土地、开发成本
其他应收款	往来款

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	0.38	0.19	3.89	-90.31
预付款项	3.42	1.69	5.37	-36.28
其他应收款	26.83	13.21	48.67	-44.87

发生变动的的原因：

（1）2022 年末货币资金为 0.38 亿元，较上年末减少 90.31%，主要是由于到期偿还到期借款规模较大所致。

（2）2022 年末预付款项为 3.42 亿元，较上年末减少 36.28%，主要是由于当期结转计入存货科目所致。

（3）2022 年末其他应收款为 26.83 亿元，较上年末减少 44.87%，主要是由于部分往来款收回所致。

（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	受限资产账面价值	资产受限金额	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（%）
存货	148.48	61.85	-	41.66
投资性房地产	2.44	0.63	-	25.91
固定资产	0.26	0.26	-	98.98
合计	151.18	62.74	—	—

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	148.48	-	61.85	为借款提供抵押	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：48.71 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：6.34 亿元，收回：28.18 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：26.89 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：0.00 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：29.18%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

发行人的非经营性往来占款主要包含对金堂通达建设有限责任公司、成都成金物业服务有限公司等公司的资金拆借款，主要是由于金堂县地区业务发展产生的资金拆借。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
---------	---------	---------

已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	26.89	100.00%
合计	26.89	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
金堂通达建设有限责任公司	-0.08	13.36	良好	往来款	陆续归还	尚未到期，且到期日在 1 年后
成都成金物业服务有限责任公司	-	2.44	良好	往来款	陆续归还	尚未到期，且到期日在 1 年后
成都望城投资有限责任公司	1.83	1.83	良好	往来款	陆续归还	尚未到期，且到期日在 1 年后
金堂县国有资产投资经营有限责任公司	-	1.83	良好	往来款	陆续归还	尚未到期，且到期日在 1 年后
成都成金资产管理有限公司	-1.52	1.15	良好	往来款	陆续归还	尚未到期，且到期日在 1 年后

（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 61.97 亿元和 45.58 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-26.45%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		

公司信用类债券	-	3.08	2.64	9.34	15.06	33.05%
银行贷款	-	0.5	-	10.85	11.35	24.91%
非银行金融机构贷款	-	1.17	2.35	12.55	16.06	35.24%
其他有息债务	-	1.17	-	1.93	3.10	6.80%

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 0 亿元，企业债券余额 15.06 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 5.73 亿元公司信用类债券在 2023 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 61.97 亿元和 45.58 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-26.45%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	3.08	2.64	9.34	15.06	33.05%
银行贷款	-	0.5	-	10.85	11.35	24.91%
非银行金融机构贷款	-	1.17	2.35	12.55	16.06	35.24%
其他有息债务	-	1.17	-	1.93	3.10	6.80%

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 0 亿元，企业债券余额 15.06 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 5.73 亿元公司信用类债券在 2023 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 2023 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）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

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（%）
应付票据	1.24	1.12	0.95	30.35

应付账款	1.31	1.18	0.75	73.82
合同负债	0.04	0.04	0.18	-76.44
一年内到期的非流动负债	10.81	9.75	17.16	-37.00
其他流动负债	0.10	0.09	0.02	549.77
应付债券	9.34	8.42	15.04	-37.89

发生变动的的原因：

（1）2022年末应付票据为1.24亿元，较上年末增加30.35%，主要是与工程支付相关的应付商业承兑汇票增加所致。

（2）2022年末应付账款为1.31亿元，较上年末增加73.82%，主要是应付工程款增加所致。

（3）2022年末合同负债为0.04亿元，较上年末减少76.44%，主要是预收款减少所致。

（4）2022年末一年内到期的非流动负债为10.81亿元，较上年末减少37.00%，主要是由于相关借款到期兑付所致。

（5）2022年末其他流动负债为0.10亿元，较上年末增加549.77%，主要是非银行金融机构短期借款增加所致。

（6）2022年末应付债券为9.34亿元，较上年末减少37.89%，主要是部分企业债券转为一年内到期非流动负债所致。

（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：13,348.95万元

报告期非经常性损益总额：-17.66万元

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

如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

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

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

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：40.87 亿元

报告期末对外担保的余额：42.05 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.18 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 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净资产 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
成都望城投资有限责任公司	非关联方	5000 万元	房地产开发、土地整理等	良好	借款担保	2.30	2025 年 5 月 5 日	无重大不利影响
成都望城投资有限责任公司	非关联方	5000 万元	房地产开发、土地整理等	良好	借款担保	2.30	2025 年 5 月 5 日	无重大不利影响
成都望城投资有限责任公司	非关联方	5000 万元	房地产开发、土地整理等	良好	借款担保	2.03	2025 年 5 月 5 日	无重大不利影响
成都望城投资有限责任公司	非关联方	5000 万元	房地产开发、土地整理等	良好	借款担保	1.28	2025 年 6 月 20 日	无重大不利影响
成都望城投资有限责任公司	非关联方	5000 万元	房地产开发、土地整理等	良好	借款担保	1.10	2025 年 5 月 5 日	无重大不利影响
成都望城投资	非关联方	5000 万元	房地产开发、	良好	借款担保	0.95	2024 年 12 月 27 日	无重大不利影响

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
有限责任公司			土地整理等					
成都望城投资有限责任公司	非关联方	5000万元	房地产开发、土地整理等	良好	借款担保	0.35	2025年6月23日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	10.32	—	—

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 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

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、其他特定品种债券事项

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，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

(以下无正文，为《成都花园水城城乡建设投资有限责任公司公司债券 2022 年年度报告》之盖章页)

成都花园水城城乡建设投资有限责任公司



2023年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：成都花园水城城乡建设投资有限责任公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	37,722,305.25	389,405,040.03
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		
应收款项融资		
预付款项	342,357,894.46	537,310,582.17
其他应收款	2,683,145,042.29	4,867,151,656.25
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,847,662,240.50	14,294,090,474.09
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	103,936,207.36	92,384,172.77
流动资产合计	18,014,823,689.86	20,180,341,925.31
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		
其他权益工具投资	10,000,000.00	10,000,000.00
其他非流动金融资产	221,240,000.00	171,000,000.00
投资性房地产	244,218,500.55	256,155,243.42
固定资产	26,146,374.57	28,258,038.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产	1,782,261,955.56	1,782,266,330.78
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	7,200,823.99	5,651,029.19
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,291,067,654.67	2,253,330,641.46
资产总计	20,305,891,344.53	22,433,672,566.77
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	123,830,768.00	95,000,000.00
应付账款	131,152,809.57	75,454,817.17
预收款项		
合同负债	4,126,477.96	17,517,708.26
应付职工薪酬		
应交税费	421,815,042.68	366,009,916.75
其他应付款	5,804,754,051.88	6,514,471,474.76
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	1,081,314,540.42	1,716,362,165.03
其他流动负债	10,244,248.68	1,576,593.74
流动负债合计	7,577,237,939.19	8,786,392,675.71
非流动负债：		
长期借款	1,085,252,775.71	1,311,531,995.97
应付债券	933,858,941.38	1,503,639,108.05
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,496,572,180.03	1,713,997,114.71
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,515,683,897.12	4,529,168,218.73
负债合计	11,092,921,836.31	13,315,560,894.44

所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,028,990,864.49	7,028,990,864.49
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	119,672,635.13	109,666,851.54
未分配利润	1,064,306,008.60	979,453,956.30
所有者权益（或股东权益）合计	9,212,969,508.22	9,118,111,672.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,305,891,344.53	22,433,672,566.77

法定代表人：范兴贵

主管会计工作负责人：黄德勇

会计机构负责人：孙婕

利润表

2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年度	2021年度
一、营业收入	316,243,334.03	160,992,167.01
减：营业成本	266,777,452.95	101,599,882.15
税金及附加	4,075,059.20	2,621,610.37
销售费用		
管理费用	9,999,679.20	11,280,559.47
研发费用		
财务费用	-205,159.13	-121,704.08
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	103,276,011.57	71,002,103.08
投资收益（损失以“-”号填列）	992,896.13	657,077.82
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,199,179.21	9,799,402.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-7,692.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	133,666,030.30	127,062,709.97
加：营业外收入	16,000.00	6,604.76
减：营业外支出	192,551.69	175,698.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	133,489,478.61	126,893,616.21
减：所得税费用	33,431,642.72	31,754,899.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	100,057,835.89	95,138,716.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	100,057,835.89	95,138,716.28
（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	100,057,835.89	95,138,716.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：范兴贵

主管会计工作负责人：黄德勇

会计机构负责人：孙婕

现金流量表
2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年度	2021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	339,669,604.00	170,636,877.47
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,006,706,392.23	294,398,199.96
经营活动现金流入小计	1,346,375,996.23	465,035,077.43
购买商品、接受劳务支付的现金	558,497,174.73	744,907,038.56
支付给职工及为职工支付的现金	5,904,684.24	6,504,756.57
支付的各项税费	2,230,397.00	1,883,235.84
支付其他与经营活动有关的现金	43,150,054.68	234,167,561.99
经营活动现金流出小计	609,782,310.65	987,462,592.96
经营活动产生的现金流量净额	736,593,685.58	-522,427,515.53
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	99,760,000.00	
取得投资收益收到的现金	992,896.13	657,077.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,250.00
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	100,752,896.13	697,327.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,796.00	25,008.00
投资支付的现金	150,000,000.00	67,670,000.00
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	150,048,796.00	67,695,008.00
投资活动产生的现金流量净额	-49,295,899.87	-66,997,680.18
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	1,042,060,000.00	1,840,663,408.56
收到其他与筹资活动有关的现金	2,507,788,777.10	1,923,775,557.40
筹资活动现金流入小计	3,549,848,777.10	3,764,438,965.96
偿还债务支付的现金	2,602,816,265.36	1,472,085,387.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	445,844,653.45	466,565,356.39

支付其他与筹资活动有关的现金	1,540,168,378.78	885,067,783.96
筹资活动现金流出小计	4,588,829,297.59	2,823,718,527.39
筹资活动产生的现金流量净额	-1,038,980,520.49	940,720,438.57
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	-351,682,734.78	351,295,242.86
加：期初现金及现金等价物余额	389,405,040.03	38,109,797.17
六、期末现金及现金等价物余额	37,722,305.25	389,405,040.03

法定代表人：范兴贵

主管会计工作负责人：黄德勇

会计机构负责人：孙婕

