

关于
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司
公司债券的
临时受托管理事务报告

债券简称：21 人居债

债券代码：175931.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二零二一年十二月十日

重要声明

本报告依据《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》、《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（以下简称“发行人”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、 公司债券基本情况

（一）成都兴城人居地产投资集团股份有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）

1、债券总额：15亿元。

2、债券期限：3+2年。

3、起息日：2021年4月2日。

4、付息日：2022年至2026年每年的4月2日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2022年至2024年间每年的4月2日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

5、兑付日：2026年4月2日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年4月2日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

6、担保方式：本次债券由成都兴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。

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

二、 重大事项

（一）重大资产抵质押

1、单次抵质押情况

1) 抵质押物情况

资产名称：川（2021）成都市不动产证明第 0225389 号、川（2021）成都市不动产证明第 0225359 号、川（2021）成都市不动产证明第 0225413 号

资产类别：国有建设用地使用权

资产位置：高新区中和街道龙灯山社区 11 组（原红松村 4、5 社）、12 组（原红松村 3 社）、16 组（原红松村 6 社）（A 宗地、B 宗地、C 宗）

资产权属：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2021 年 6 月末资产账面价值：270,056.00 万元

2020 年末资产账面价值：138,329.37 万元

2) 资产价值情况

2021 年 11 月，成都兴城人居地产投资集团股份有限公司新增中国建设银行股份有限公司成都第五支行抵押借款，抵押物账面价值为 270,056.00 万元，占 2020 年末净资产的比例为 18.71%，达到 2020 年末净资产的 10%以上。

3) 被担保人情况

名称：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：万元

项目	2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月	2020 年末/2020 年度
资产总额	7,266,235.87	60,883,94.40
其中：货币资金	841,861.01	508,431.96
负债总额	5,794,873.07	4,644,855.42
其中：流动负债	1,940,930.10	1,753,221.14
所有者权益	1,471,362.81	1,443,538.99
营业收入	1,000,166.01	438,902.91
净利润	28,750.05	60,504.14
经营活动现金流净额	-343,999.80	-524,140.57
投资活动现金流净额	-70,605.10	-19,411.08
筹资活动现金流净额	748,033.95	734,166.69

注：2020 年年度数据经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告；2021 年 1-6 月数据未经审计。

被担保人资信情况良好，无债务违约的情况。

4) 抵质押情况

被担保人	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司
抵质押人	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司
债权人	中国建设银行股份有限公司成都第五支行
被担保债权金额（如有）	/

被担保债权类型	长期借款
债务期限	2021.11-2024.11
抵质押类型	存续抵押
抵质押金额	270,056.00 万元
抵质押范围	国有建设用地使用权
共同担保、反担保情况（如有）	/
抵质押协议签署及抵质押物登记、交付情况	已签订抵押合同，并于 2021 年 11 月完成办理土地抵押登记手续

2、累计抵质押情况

截至 2020 年末，发行人及合并范围内子公司受限资产账面价值为 961,184.84 万元，净资产为 1,443,538.99 万元。截至 2021 年 11 月末，发行人及合并范围内子公司受限资产账面价值为 2,104,928.78 万元。

2021 年 1-11 月，发行人及合并范围内子公司累计新增抵质押所涉及的资产价值余额为 1,143,743.94 万元，占发行人 2020 年末净资产的比例为 79.23%，达到 50%以上，现披露下列情况：

1) 截至 2021 年 11 月末，公司受限资产情况如下表所示：

表：截至 2021 年 11 月末公司受限资产

单位：万元

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	8,647.88	8,647.88	保证金
存货	1,874,882.25	931,243.31	抵押
无形资产	21,293.65	21,293.65	抵押
投资性房地产	200,105.00	-	CMBS 抵押
合计	2,104,928.78	961,184.84	-

2) 在 2021 年 11 月新增的抵质押资产中，存在占发行人 2020 年末净资产 10% 以上的单项资产，在“1、单次抵质押情况”中已披露该项资产情况

3、相关决策情况

2021 年 1-11 月新增抵质押借款事宜均经过发行人内部有权机构审议通过，符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

4、影响分析和应对措施

2021 年 1-11 月新增抵质押借款事宜为发行人正常经营活动，不会对发行人生产经营、财务情况产生影响，不会对发行人偿债能力产生负面影响。

发行人将按照有关法律法规的规定和要求，根据该事项的进展，及时履行相应的信息披露义务。

中信建投证券作为本期债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于成都兴城人居地产投资集团股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》之盖章页）

