

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 公司债券

2022 年度受托管理事务报告

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司



（住所：成都高新区锦城大道 999 号）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二三年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌规则（以下简称“挂牌规则”）、发行人与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”）签订的债券受托管理协议（以下简称“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”或“公司”）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编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于成都兴城人居地产投资集团股份有限公司提供的资料或说明。

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，投资者应对相关事宜作出独立判断，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。

目 录

一、受托管理的公司债券概况	3
二、公司债券受托管理人履职情况	3
三、发行人 2022 年度经营和财务状况	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	6
五、发行人偿债意愿和能力分析	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	7
七、债券的本息偿付情况	8
八、募集说明书中约定的其他义务	9
九、债券持有人会议召开的情况	9
十、发行人出现重大事项的情况	9
十一、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及相应成效	9
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项	10

一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，成都兴城人居地产投资集团股份有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：21 人居债（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：截至2022年末受托管理债券概况

债券代码	175931.SH
债券简称	21 人居债
债券名称	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）
债券期限	3+2 年
发行规模（亿元）	15.00
债券余额（亿元）	15.00
发行时初始票面利率	4.27%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况 （如发行人行使票面利率调整权）	报告期内不涉及行权
起息日	2021 年 4 月 2 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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）。
担保方式	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。
主体/债项评级	AA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA/AAA

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受

托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 4 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
董事、总经理发生变动	2022 年 3 月 11 日，根据《成都兴城投资集团有限公司关于王磊、胡红根职务任免的通知》（成兴城【2022】64 号），决定王磊任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、总经理，免去胡红根成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、总经理职务。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人披露了《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司关于董事、总经理发生变动的公告》，受托管理人披露了《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》
董事发生变动	2022 年 5 月 25 日，根据《成都兴城投资集团有限公司关于温舒慧等 5 人职务任免的通知》（成兴城【2022】151 号），决定温舒慧任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司专职外部董事、罗小凤任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司专职外部董事、胡翔兼任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事，免去何广杰成都兴城人居地产投资集团股份有限公司专职外部董事职务、免去刘萍成都兴城人居地产投资集团股份有限公司专职外部董事职务。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人披露了《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司关于董事发生变动的公告》，受托管理人披露了《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》
董事、董事长发生变动	2022 年 6 月 29 日，根据《成都兴城投资集团有限公司关于秦宏伟、罗小凤职务任免的通知》（成兴城【2022】208 号），决定秦宏伟任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司专职外部董事；决定免去罗小凤成都兴城人居地产投资集团股份有限公司专职外部董事职务。2022 年 8 月 2 日，根据《成都兴城投资集团有限公司关于王磊、何坤职务任免的通知》（成兴城【2022】243 号），决定王磊任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事长，兼任总经理；决定免去何坤成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事长、董事职	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人披露了《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司关于董事、董事长发生变动的公告》，受托管理人披露了《关于成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事、董事长发生变动的临时受托管理事务报告》

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
	务。		
新增借款超过上年末净资产20%	发行人2021年末净资产总额为1,591,990.14万元，2021年末借款余额为4,483,783.76万元，2022年11月末借款余额4,814,702.79万元，2022年1-11月新增借款330,919.03万元，新增借款占2021年末净资产的比例为20.79%。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人披露了《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司关于新增借款超过上年末净资产20%的公告》，受托管理人披露了《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（新增重大借款）》

三、发行人2022年度经营和财务状况

（一）发行人2022年度经营情况

发行人主要经营范围为许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宿服务；食品销售；餐饮服务【分支机构经营】；洗浴服务；演出场所经营；出版物零售（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；土地整治服务；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；会议及展览服务；健身休闲活动；洗烫服务；洗染服务；组织文化艺术交流活动；票务代理服务；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；企业管理咨询；营销策划（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）。

2022年度，发行人实现营业收入1,756,631.81万元，产生营业成本1,509,003.24万元。2022年度，发行人实现营业利润25,283.78万元，实现净利润9,367.97万元。

（二）发行人2022年度财务状况

表：发行人2022年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022年度/末	2021年度/末	增减变动情况（%）
流动资产合计	7,173,202.92	6,794,290.29	5.58

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
非流动资产合计	1,179,865.86	1,179,135.53	0.06
资产总计	8,353,068.78	7,973,425.82	4.76
流动负债合计	2,032,448.39	2,043,159.50	-0.52
非流动负债合计	4,679,005.68	4,346,534.90	7.65
负债合计	6,711,454.07	6,389,694.40	5.04
所有者权益合计	1,641,614.71	1,583,731.43	3.65
归属母公司股东的净资产	1,436,076.96	1,478,155.74	-2.85
营业收入	1,756,631.81	2,245,795.28	-21.78
营业利润	25,283.78	100,291.89	-74.79
利润总额	25,986.56	100,819.65	-74.22
净利润	9,367.97	35,534.31	-73.64
归属母公司股东的净利润	-8,306.33	29,563.03	-128.10
经营活动产生的现金流量净额	-388,811.11	-834,873.52	53.43
投资活动产生的现金流量净额	-7,146.80	74,200.80	-109.63
筹资活动产生的现金流量净额	180,371.45	963,956.52	-81.29
现金及现金等价物净增加额	-215,586.46	203,283.79	-206.05
EBITDA 利息保障倍数	0.46	0.58	-20.69
资产负债率 (%)	80.35	80.14	0.26
流动比率	3.53	3.33	6.13
速动比率	0.62	0.68	-9.60

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

报告期内不涉及募集资金使用及专项账户运作情况。

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和间接融资。

（一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 438,902.91 万元、2,245,795.28 万元和 1,756,631.81 万元，净利润分别为

60,504.14 万元、35,534.31 万元和 9,367.97 万元。总体来看，发行人的经营收入将为偿付本期债券本息提供保障。

（二）发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 293.40 亿元，其中已使用授信额度为 142.97 亿元，未使用授信额度为 150.43 亿元，未使用授信余额占授信总额的 51.27%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
175931.SH	21 人居债	是	不可撤销连带责任担保	成都兴城投资集团有限公司	担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

1、21 人居债

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（1）专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期

偿付，保障债券持有人的利益。

（2）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（3）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券签订《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

（4）设立偿债保障金专户

为了保证本次债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债专户内的资金除用于本次债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（5）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
175931.SH	21 人居债	每年付息 1 次，到	2022 年至 2026 年每年的 4 月 2	3+2 年	2026 年 4 月 2 日。

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
		期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	日为上一个计息年度的付息日。 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。		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。

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
175931.SH	21 人居债	发行人已于 2022 年 4 月 2 日按时完成上 年度付息兑付工作

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，发布相应临时公告 4 次。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、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及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信

措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司公司债券2022年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

