

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 公司债券

2023 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）

二〇二四年六月

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》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、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转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、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所引用的财务数据，引自经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年度审计报告和发行人出具的 2023 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息来源于第三方专业机构出具的专业意见以及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，请投资人关注并独立做出投资判断。

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 2023 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
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	6
七、债券的本息偿付情况.....	7
八、募集说明书中约定的其他义务.....	7
九、债券持有人会议召开的情况.....	8
十、发行人出现重大事项的情况.....	8
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	8

一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 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截至本报告出具日仍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：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 年期
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
起息日	2021 年 4 月 2 日
还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，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》、上市规则或挂牌转让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、信用风险状况、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，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 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、监事发生变动	根据有权机构决议，同意苏元媛任公司专职外部董事，汪斌任公司监事，彭峥任公司职工监事；免去秦宏伟公司专职外部董事职务，免去胡翔公司董事职务，免去刘飞任公司监事会主席、监事职务。	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，发行人披露了临时公告，受托管理人披露了临时受托管理事务报告。

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

（一）发行人 2023 年年度经营情况

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）。

2023 年度，发行人实现营业收入 1,174,384.77 万元，产生营业成本 1,002,836.71 万元。2023 年度，发行人实现营业利润-38,295.07 万元，实现净利润-53,354.10 万元。

（二）发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	8,344,681.10	7,173,416.25	16.33
非流动资产合计	1,126,611.13	1,179,865.86	-4.51
资产总计	9,471,292.23	8,353,282.11	13.38
流动负债合计	2,956,121.90	2,050,388.32	44.17
非流动负债合计	4,843,138.81	4,679,005.68	3.51
负债合计	7,799,260.71	6,729,394.01	15.90
所有者权益合计	1,672,031.52	1,623,888.10	2.96
归属母公司所有者 权益合计	1,290,262.31	1,418,259.71	-9.02
营业收入	1,174,384.77	1,756,631.81	-33.15
营业利润	-38,295.07	25,284.22	-251.46
利润总额	-37,564.71	25,987.00	-244.55
净利润	-53,354.10	9,368.40	-669.51
归属母公司所有者 的净利润	-60,476.79	-8,306.09	-628.10
经营活动产生的现 金流量净额	-116,117.67	-388,655.78	70.12
投资活动产生的现 金流量净额	69,576.88	-7,146.80	1,073.54
筹资活动产生的现 金流量净额	479,047.30	180,371.45	165.59
现金及现金等价物 净增加额	432,506.51	-215,431.14	300.76
资产负债率 (%)	82.35	80.56	2.22
流动比率	2.82	3.50	-19.31
速动比率	0.57	0.61	-6.09

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

(二) 募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

(三) 对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 1,756,631.81 万元和 1,174,384.77 万元，净利润分别为 9,368.40 万元和-53,354.10 万元。2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动现金流入分别为 1,561,649.28 万元和 1,989,055.13 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

中信建投将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

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

我司受托管理的发行人存续债券中，以下债券有增信机制安排。

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	无条件不可撤销的连带责任保证担保	成都兴城投资集团有限公司	全额担保

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

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人本期债券采取了偿债保障措施。

偿债保障措施包括（1）专门部门负责偿付工作；（2）制定债券持有人会议规则；（3）充分发挥债券受托管理人的作用；（4）设立偿债保障金专户；（5）严格信息披露。

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

发行人设立专项偿债账户，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	本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	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）。	3+2 年期	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）。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，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 2023 年 4 月 2 日按时完成上年度付息工作

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，均已按相关要求发布相应临时公告。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。

（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 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

