

专项计划名称：信达-成都兴城人居商业资产支持专项计划

证券代码：179604

证券简称：PR 人居 1A

179605

21 人居 1B

179606

21 人居 1C

信达证券股份有限公司关于信达-成都兴城人居商业 资产支持专项计划发生物业置换事件的公告

本公司保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、资产支持证券基本情况

信达-成都兴城人居商业资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）自 2021 年 1 月 26 日由信达证券股份有限公司（以下简称“管理人”）设立并开始运作。专项计划设置优先级和次级两种资产支持证券，优先级资产支持证券进一步分为优先 A 档资产支持证券、优先 B 档资产支持证券，基本信息如下：

证券代码	证券简称	起息日	到期日	收益分配方式	信用评级	年化收益率	发行金额（亿元）	未偿本金余额（亿元）
179604	PR 人居 1A	2021.01.26	2039.01.26	按半年付息，按计划摊还本金	AAA	4.65%	8.50	8.47
179605	21 人居 1B	2021.01.26	2039.01.26	按半年付息，到期	AAA	4.71%	4.50	4.50

证券代码	证券简称	起息日	到期日	收益分配方式	信用评级	年化收益率	发行金额(亿元)	未偿本金余额(亿元)
				一次性还本				
179606	21人居1C	2021.01.26	2039.01.26	到期一次性还本	/	/	0.10	0.10

二、置换物业与被置换物业情况

(一) 物业置换所涉决策程序

2022年4月15日,专项计划实际融资人成都兴城人居地产投资集团股份有限公司(以下简称“兴城人居”)董事会作出决议:“同意开展专项计划底层资产置换工作,将原入池资产中高新区锦城大道999号1栋4层401号、402号、404号及高新区锦城大道961号1栋5层1号、2号、3号置换出池,新置换入池资产最终以管理人、律师事务所、评估机构及现金流预测机构确认为准”。

(二) 置换物业情况

本次物业置换拟将兴城人居所持锦尚天华、东御佻家、锦尚春天A区和锦尚春天B区的部分物业置换入池,相关物业信息如下:

单位:万元

序号	项目名称	登记所有权人	不动产权证	建筑面积(m ²)	用途	具体地址	评估值(价值时点:2022.05.31)	预测现金流
1	锦尚天华	兴城人居	川(2022)成都市不动产权第0209142号	132.79	批发零售用地/商业	高新区天和东街29号5栋1层7号	312.00	4,328.65
2	锦尚天华	兴城人居	川(2022)成都市不动产权第0209144号	132.77	批发零售用地/商业	高新区天和东街29号5栋1层8号	320.00	
3	锦尚天华	兴城人居	川(2022)成都市不动产权第0209153号	105.91	批发零售用地/商业	高新区天和东街29号5栋1层9号	249.00	
4	锦尚天华	兴城人居		138.51		高新区天和东街29号5栋1层13号	326.00	

序号	项目名称	登记所有权人	不动产权证	建筑面积(m ²)	用途	具体地址	评估值(价值时点: 2022.05.31)	预测现金流
5	锦尚天华	兴城人居		122.10		高新区天和东街29号5栋1层14号	287.00	
6	锦尚天华	兴城人居	川(2020)成都市不动产权第0268138号	99.86	批发零售用地/商业	高新区天和东街29号2栋1层12号	235.00	
7	东御佑家	兴城人居	川(2021)成都市不动产权第0196548号	327.84	批发零售用地/商业	锦江区银木街152号201号2层	328.00	
8	东御佑家	兴城人居		327.84		锦江区银木街188号201号2层	325.00	
9	锦尚春天A区	兴城人居	川(2022)成都市不动产权第0163374号	247.89	批发零售用地/商业	锦江区樱花街1306号1层	858.00	
10	锦尚春天B区	兴城人居	川(2022)成都市不动产权第0240469号	220.46	批发零售用地/商业	锦江区红豆树街377号3栋1楼4号	744.00	
11	锦尚春天B区	兴城人居		271.30		锦江区红豆树街377号3栋1楼5号	903.00	
合计				2,127.27			4,887.00	4,328.65

(三) 被置换物业情况

本次物业置换拟将兴城人居所持裕民办公楼、天府欣苑东区的部分物业置换出池，相关物业信息如下：

单位：万元

序号	项目名称	登记所有权人	不动产权证	建筑面积(m ²)	用途	具体地址	评估值(价值时点: 2019.04.01)	评估值(价值时点: 2022.05.31)	预测现金流
1	裕民办公楼	兴城人居	川(2020)成都市不动产权第0268119号	596.70	办公	高新区锦城大道999号1栋4层401号	2,142.00	2,261.00	0
2	裕民办公楼	兴城人居	川(2020)成都市不动产权第0268119号	685.30	办公	高新区锦城大道999号1栋4层402号			
3	裕民办公楼	兴城人居	川(2020)成都市不动产权第0268119号	494.27	办公	高新区锦城大道999号1栋4层404号			
4	天府欣苑东区	兴城人居	川(2020)成都市不动产权第0268160号	567.78	办公	高新区锦城大道961号1栋5层1号	2,362.00	2,575.00	1,396.59

序号	项目名称	登记所有权人	不动产权证	建筑面积(m ²)	用途	具体地址	评估值(价值时点: 2019.04.01)	评估值(价值时点: 2022.05.31)	预测现金流
5	天府欣苑东区	兴城人居	川(2020)成都市不动产权第0268160号	807.58	办公	高新区锦城大道961号1栋5层2号			
6	天府欣苑东区	兴城人居	川(2020)成都市不动产权第0268160号	732.13	办公	高新区锦城大道961号1栋5层3号			
合计				3,883.76			4,504.00	4,836.00	1,396.59

三、置换物业标准符合情况

根据《专项计划说明书》的约定，置换物业应当符合的标准及符合情况如下：

序号	置换物业应当符合的标准	标准符合情况
1	兴城人居或兴东置业合法拥有该置换物业土地使用权和房屋所有权	<p>经管理人及北京市金杜律师事务所审查，兴城人居提供的置换物业符合该类标准。</p> <p>【北京市金杜律师事务所按照《专项计划说明书》的约定于2022年10月19日出具《关于信达-成都兴城人居商业资产支持专项计划置换物业之法律意见书》】</p>
2	置换物业具备建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建设工程施工许可证，开发建设手续齐备且已完成包括但不限于规划、环保、消防单项验收、竣工验收备案等在内的必要验收手续	
3	置换物业不存在任何权属纠纷，且不涉及任何诉讼、仲裁或执行程序，置换物业对应的房屋所有权及土地使用权不存在任何抵押、查封等权利限制或权利负担	
4	置换物业对应的房屋及土地使用期限截止日均不早于专项计划的法定到期日	
5	兴城人居或兴东置业已与承租人就置换物业承租事宜签署了租赁合同，剩余租赁期限不少于1年且承租人根据租赁合同享有的免租期（如有）已经届满	
6	置换物业对应的承租人不属于中国证券投资基金业协会发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》（包括对该文件的适时修订，如有）中规定的负面清单债务人类型	
7	兴城人居或兴东置业已履行租赁合同约定的物业交付义务和其他应尽义务，且置换物业对应的承租人未因兴城人居或兴东置业的瑕疵履行而要求减少或扣减其应付租金等主张	
8	置换物业对应租赁合同约定的“租赁面积×租金水平”需不低于被置换物业的“租赁面积×现金流预测机构出具的《物业现金流预测报告》（世联估字CD2020ZQ3(2)020005号）中测算的截至物业置换事件发生时的客观租金水平和截至物业置换事件发生时的实际租金水平的价值高者”，且置换物业对应的合同中约定的租金上涨率不低于预测租金上涨率	
9	置换物业由评估机构或计划管理人指定的其他评估机构所评估的价值应不低于评估师出具的《房地产市场价值估价报告》（世联估字CD2020ZQ1(2)020020号）中测算的被置换物业的价值和被置换物业在物业置换事件发生时由评估师或计划管理人指定的其他评估机构重新评估的价值中的价高者	

如上表所示，经管理人、律师事务所北京市金杜律师事务所、评估机构深圳市世联土地房地产评估有限公司审查，兴城人居提供的置换物业满足《专项计划说明书》中约定的置换物业应当符合的标准，符合置换条件，并由管理人按照《专项计划说明书》的约定于 2022 年 10 月 21 日向实际融资人兴城人居发出《关于同意成都兴城人居地产投资集团股份有限公司进行物业置换的函》。

四、置换物业与被置换物业的抵质押登记情况

2022 年 10 月 27 日，兴城人居与信托受托人中国金谷国际信托有限责任公司（以下简称“金谷信托”）签署《抵押合同补充协议》、《应收账款质押合同补充协议》及《应收账款质押登记协议补充协议》。

2022 年 10 月 28 日，兴城人居与信托受托人金谷信托前往成都市不动产登记中心办理置换物业与被置换物业的（解）抵押登记工作，并于 2022 年 11 月 1 日取得成都市规划和自然资源局出具的《不动产登记证明》（川（2022）成都市不动产证明第 0186373 号、川（2022）成都市不动产证明第 0186827 号）。

2022 年 11 月 1 日，信托受托人根据《应收账款质押合同补充协议》及《应收账款质押登记协议补充协议》的约定在中国人民银行征信中心办理置换物业与被置换物业现金流收入的（解）质押登记工作，并于当日取得中国人民银行征信中心出具的动产担保登记证明（登记证明编号：1017 7588 0024 7763 1436）。

五、物业置换对专项计划的影响

本次物业置换所涉置换物业及置换流程符合《专项计划说明书》的约定，被置换物业面积及评估值（价值时点：2019年4月1日）占初始入池资产面积及评估值的比例分别为2.61%和2.25%，占比较小且置换物业评估值与预测现金流均高于被置换物业，不会对专项计划的后续运作及资产支持证券投资者的本息产生不利影响。

六、管理人联系方式

单位负责人姓名：俞仕龙	联系电话：010-63081009
部门名称及其负责人姓名：万颖	联系电话：010-63081089
经办人姓名：高岩	联系电话：010-63081101

特此公告。

(本页无正文，为《信达证券股份有限公司关于信达-成都兴城人居商业资产支持专项计划发生物业置换事件的公告》之盖章页)

