

证券简称：信达地产

证券代码：600657

债券简称：16 信地 03、16 信地 04

债券代码：135496、135727

信达地产股份有限公司

（住所：北京市东城区永内大街 1 号）

非公开发行 2016 年公司债券（第一期） 非公开发行 2016 年公司债券（第二期） 受托管理事务报告

（2016 年度）

债券受托管理人



二零一七年六月

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为信达地产股份有限公司 2016 年非公开发行的“16 信地 03”、“16 信地 04”债券受托管理人，代表本次债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注“16 信地 03”、“16 信地 04”进展情况及对“16 信地 03”、“16 信地 04”持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》及《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券受托管理协议》，现就“16 信地 03”、“16 信地 04”2016 年受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源”）编制本报告的内容及信息均来源于信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”、“发行人”、“公司”）对外公布的《信达地产股份有限公司 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。申万宏源对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，申万宏源不承担任何责任。

目录

重要声明	2
第一章 本次公司债券概况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	9
第三章 发行人 2016 年度经营情况和财务状况.....	10
第四章 发行人募集资金使用情况.....	16
第五章 本次公司债券担保人情况.....	18
第六章 本次债券利息偿付及偿债保障措施的执行情况.....	19
第七章 债券持有人会议召开情况.....	20
第八章 本次公司债券跟踪评级.....	21
第九章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况.....	22
第十章 其他事项.....	23

第一章 本次公司债券概况

一、 发行人名称

中文名称：信达地产股份有限公司

英文名称：Cinda Real Estate Co., Ltd.

二、 本次公司债券批准文件及批准规模

信达地产股份有限公司（以下简称“发行人”）取得上海证券交易所债券挂牌转让无异议的函（上证函[2015]2589号），面向合格投资者非公开发行不超过 80 亿元的公司债券。

三、 本次债券的主要条款

（一） “16 信地 03” 的主要条款

1、 本期债券名称

信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）。

2、 债券简称及代码

债券简称“16 信地 03”；代码为“135496”。

3、 本期债券发行规模

本期债券基础发行规模为人民币 10 亿元，可超额配售不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。

4、 本期债券的票面面额

本期债券票面金额为 100 元。

5、 债券期限

3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、 票面利率

本期债券票面利率在存续期内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。

7、 还本付息方式

本期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。

8、本期债券的起息日

本期债券的起息日为 2016 年 5 月 26 日。

9、计息期间

本期债券的计息期限为 2016 年 5 月 26 日至 2019 年 5 月 25 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 5 月 26 日至 2018 年 5 月 25 日。

10、利息登记日

本期债券的利息登记日将按照本期债券转让场所和债券登记机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

11、付息日期

本期债券的付息日期为 2017 年至 2019 年每年的 5 月 26 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 5 月 26 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

12、本金兑付日

本期债券的兑付日期为 2019 年 5 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 5 月 26 日。如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

13、债券担保

本期债券无担保。

14、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

15、发行时信用评级及资信评级机构

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA，本期债券未做评级。

16、跟踪评级及评级机构

中诚信证券评估有限公司已于 2017 年 5 月 26 日出具《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2017）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级为 AA，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA。

17、挂牌转让情况

2016 年 7 月 14 日，本期债券于上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，债券简称“16 信地 03”。

18、债券受托管理人

申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

(二) “16 信地 04”的主要条款

1、本期债券名称

信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）。

2、债券简称及代码

债券简称“16 信地 04”；代码为“135727”。

3、本期债券发行规模

本期债券基础发行规模为人民币 10 亿元，可超额配售不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

4、本期债券的票面面额

本期债券票面金额为 100 元。

5、债券期限

3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、票面利率

本期债券票面利率在存续期内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。

7、还本付息方式

本期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。

8、本期债券的起息日

本期债券的起息日为 2016 年 8 月 12 日。

9、计息期间

本期债券的计息期限为 2016 年 8 月 12 日至 2019 年 8 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 11 日。

10、利息登记日

本期债券的利息登记日将按照本期债券转让场所和债券登记机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

11、付息日期

本期债券的付息日期为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 12 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 8 月 12 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

12、本金兑付日

本期债券的兑付日期为 2019 年 8 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 12 日。如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

13、债券担保

本期债券无担保。

14、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

15、发行时信用评级及资信评级机构

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA，本期债券未做评级。

16、跟踪评级及评级机构

中诚信证券评估有限公司已于 2017 年 5 月 26 日出具《信达地产股份有限

公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2017）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级为 AA，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA。

17、挂牌转让情况

2016 年 9 月 6 日，本期债券于上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，债券简称“16 信地 04”。

18、债券受托管理人

申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

第二章 受托管理人履行职责情况

申万宏源承销保荐有限责任公司作为“16 信地 03”、“16 信地 04”的受托管理人，于报告期内严格按照《公司受托管理人执业行为准则》、《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》及《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

第三章 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：信达地产股份有限公司

英文名称：Cinda Real Estate Co., Ltd.

法定代表人：贾洪浩

注册资本：152,426.0442 万元

注册地址：北京市东城区永内大街 1 号

办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座

经营范围：房地产开发；投资及投资管理；物业管理；企业管理咨询；销售建筑材料。

股票简称：信达地产

股票代码：600657

统一社会信用代码：911100001015301828

公司网址：www.cindare.com

公司电子邮箱：dongban_dc@cinda.com.cn

联系电话：010-82190959

公司办公地址邮政编码：100081

上市地点：上海证券交易所

二、发行人 2016 年度经营情况

（一）总体经营情况

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、房地产金融业务、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，逐步建立地产开发、金融投资、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司进入了近二十个城市，形成了一二三线城市的均衡布局，城市主要分布在上海、浙江、安徽、广深、重庆、青岛、

海口、乌鲁木齐、沈阳等区域。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司依托信达系统资源，发挥信达地产在房地产开发方面的专业能力，坚持房地产开发与资本运作双轮驱动，逐步强化公司在房地产价值链前端的竞争优势，努力形成具有信达特色的金融地产发展模式。公司持续提升业务和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。

报告期内，公司实现营业收入 115.71 亿元，比上年同期 81.36 亿元增长 42.22%；其中，房地产项目结转营业收入 108.87 亿元，较上年同期 75.41 亿元增长 44.37%；实现净利润 8.53 亿元，较上年同期 8.13 亿元增加 4.92%；归属母公司净利润 8.81 亿元，比上年同期 8.60 亿元增长 2.44%。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 651.25 亿元，较年初 521.84 亿元增加 129.41 亿元；负债总额 558.07 亿元，较年初 434.39 亿元增加 123.68 亿元；净资产 93.18 亿元，较年初 87.45 亿元增加 5.73 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 90.18 亿元，较年初 84.45 亿元增加 5.73 亿元；资产负债率为 85.69%，较年初增长 2.45 个百分点。报告期内，公司主营业务收入增幅较大，房地产营业利润增幅 23.41%。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 154.35 万平方米，同比增长 38.55%；销售合同额 169.07 亿元，同比增长 60.71%，完成全年计划的 169.07%。报告期内，新开工面积 155.90 万平方米，完成全年计划的 119.92%；竣工面积 129.02 万平方米，完成全年计划的 107.52%。报告期内，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积 77.40 万平方米。截至 2016 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 375.54 万平方米，公司在建面积 336.28 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 4,659.87 万元。

（二）主营业务分行业、分产品、分地区情况表

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减
房地产	10,887,232,092.04	8,418,427,342.24	22.68%	44.37%	51.93%	减少 3.85 个百分点
物业管理	172,462,672.73	196,518,619.01	-13.95%	10.59%	22.65%	减少 11.21 个百分点
其他	77,625,055.56	44,128,165.96	43.15%	1.78%	14.04%	减少 6.12 个百分点
合计	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21	22.25%	43.27%	50.86%	减少 3.91 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减
住宅	9,752,348,504.15	7,685,499,912.62	21.19%	44.56%	52.47%	减少 4.09 个百分点
商业	998,911,030.00	622,679,127.83	37.66%	42.84%	44.71%	减少 0.81 个百分点
车位	130,410,564.55	107,009,777.04	17.94%	70.00%	88.74%	减少 8.15 个百分点
其他房地产产品	5,561,993.34	3,238,524.75	41.77%	-70.62%	-75.65%	增加 12.01 个百分点
物业管理	172,462,672.73	196,518,619.01	-13.95%	10.59%	22.65%	减少 11.21 个百分点
其他	77,625,055.56	44,128,165.96	43.15%	1.78%	14.04%	减少 6.12 个百分点
合计	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21	22.25%	43.27%	50.86%	减少 3.91 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减
上海市	1,596,115,282.40	997,681,590.85	37.49%	-8.74%	-19.56%	增加 8.41 个百分点

嘉兴市	1,877,795,456.63	1,490,486,211.51	20.63%	32.94%	46.21%	减少 7.20 个百分点
合肥市	1,834,584,884.79	1,302,682,328.95	28.99%	76.13%	117.70%	减少 13.56 个百分点
青岛市	264,659,984.11	216,827,787.68	18.07%	-73.01%	-70.64%	减少 6.63 个百分点
绍兴市	236,876,341.91	248,697,762.28	-4.99%	-57.81%	-53.51%	减少 9.72 个百分点
芜湖市	1,375,339,370.15	1,126,431,615.42	18.10%	165.53%	153.60%	增加 3.85 个百分点
宁波市	2,325,766,104.15	1,761,356,844.32	24.27%	407.76%	440.84%	减少 4.63 个百分点
马鞍山市	373,077,898.20	327,406,067.49	12.24%	-7.40%	-6.83%	减少 0.54 个百分点
海口市	117,467,198.00	110,527,121.13	5.91%	-51.35%	-25.23%	减少 32.87 个百分点
沈阳市	197,334,553.90	210,388,308.16	-6.62%	34.41%	56.88%	减少 15.28 个百分点
长春市	113,880,843.71	101,587,830.36	10.79%	-13.63%	-10.37%	减少 3.25 个百分点
乌鲁木齐	161,608,983.57	124,361,731.21	23.05%	136.78%	147.97%	减少 3.47 个百分点
台州市	585,073,149.21	581,938,239.75	0.54%	3,856.68 %	5,188.03%	减少 25.04 个百分点
其他城市	77,739,769.60	58,700,688.10	24.49%	68.14%	92.34%	减少 9.50 个百分点
合计	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21	22.25%	43.27%	50.86%	减少 3.91 个百分点

（三）发行人 2016 年度财务情况

发行人 2016 年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经安永华明会计师

事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	增减变动 (%)
资产总额	65,124,736,688.55	52,184,125,543.98	24.80
负债总额	55,806,924,585.52	43,439,490,377.76	28.47
归属于上市公司股东的净资产	9,018,323,129.93	8,444,838,765.62	6.79
所有者权益合计	9,317,812,103.03	8,744,635,166.22	6.55

（二）合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2016 年度	2015 年度	增减变动 (%)
营业收入	11,570,681,956.33	8,135,592,908.88	42.22
营业利润	1,280,709,615.80	1,031,998,844.07	24.10
利润总额	1,308,263,156.60	1,062,187,133.16	23.17
净利润	852,870,388.79	812,731,570.90	4.94
归属上市公司股东的净利润	880,995,400.97	860,166,044.10	2.42

（三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2016 年度	2015 年度	增减变动 (%)
经营活动产生的现	-1,491,138,509.88	-4,345,542,250.55	65.69

现金流量净额			
投资活动产生的现金流量净额	448,393,053.57	-2,305,842,343.05	119.45
筹资活动产生的现金流量净额	3,702,450,346.55	10,069,391,760.22	-63.23

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

发行人取得上海证券交易所债券挂牌转让无异议的函（上证函[2015]2589号），面向合格投资者非公开发行不超过 80 亿元的公司债券。

“16 信地 03” 募集资金总额为人民币 300,000 万元，扣除发行费用后，募集资金净额为人民币 299,055 万元。根据发行人面向合格投资者公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人本期公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

“16 信地 04” 募集资金总额为人民币 300,000 万元，扣除发行费用后，募集资金净额为人民币 298,650 万元。根据发行人面向合格投资者公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人本期公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

二、本次债券募集资金使用情况

（一）“16 信地 03”

截至 2016 年 12 月 31 日，“16 信地 03” 募集资金已使用 299,055 万元，具体情况如下：

单位：人民币元

序号	用款日期	使用金额	用途
1	2016 年 5 月 27 日	380,000,000.00	偿还金融机构借款
2	2016 年 5 月 27 日	100,000,000.00	偿还金融机构借款
3	2016 年 7 月 5 日	256,380,000.00	偿还金融机构借款
4	2016 年 7 月 22 日	300,000,000.00	偿还金融机构借款
5	2016 年 7 月 22 日	500,000,000.00	偿还金融机构借款
6	2016 年 7 月 27 日	100,000,000.00	偿还金融机构借款

序号	用款日期	使用金额	用途
7	2016年8月24日	1,354,170,000.00	偿还金融机构借款

“16 信地 03”扣除发行费用后主要用于偿还借款，募集资金的使用与募集说明书约定的一致。

（二）“16 信地 04”

截至 2016 年 12 月 31 日，“16 信地 04”募集资金已使用 298,650 万元，具体使用情况如下：

单位：人民币元

序号	用款日期	使用金额	用途
1	2016年8月24日	902,830,000.00	偿还金融机构借款
2	2016年9月6日	400,000,000.00	偿还金融机构借款
3	2016年9月6日	400,000,000.00	偿还金融机构借款
4	2016年9月14日	1,283,670,000.00	补充流动资金

“16 信地 04”扣除发行费用后主要用于偿还借款和补充流动资金，募集资金的使用与募集说明书约定的一致。

第五章 本次公司债券担保人情况

本次债券无担保人。

第六章 本次债券利息偿付及偿债保障措施的执行情况

本次公司债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

“16 信地 03”于 2016 年 5 月 26 日正式起息。公司于 2017 年 5 月 26 日支付了自 2016 年 5 月 26 日至 2017 年 5 月 25 日期间的利息，每 1 手“16 信地 03”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 55.6 元（含税）。

“16 信地 04”于 2016 年 8 月 12 日正式起息。截至本报告出具日，“16 信地 04”尚未进行过利息的偿付。

2016 年内，发行人按照募集说明书的约定有效执行了债券的相关偿债保障措施。

第七章 债券持有人会议召开情况

2016 年度内，公司债券未出现需要召开债券持有人会议之事项，未召开债券持有人会议。

第八章 本次公司债券跟踪评级

中诚信证券评估有限公司已于 2017 年 5 月 26 日出具《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2017）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级 AA，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA。

中诚信证券评估有限公司将在本次债券存续期内，于每年公司经审计的年度财务报告披露日起 2 个月内披露定期跟踪评级报告。

第九章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况

根据发行人公告的 2016 年年度报告，发行人董事会秘书变更为陈戈，原董事会秘书石爱民辞去公司董事会秘书职务；发行人证券事务代表为李谦，未发生变动情况。

第十章 其他事项

一、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

2016 年度，发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等未发生重大变化。

二、本次债券信用评级发生变化

2016 年度，本次债券信用评级未发生变化。

三、发行人主要资产被查封、扣押、冻结

2016 年度，发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结的情况。

四、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

2016 年度，发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

五、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

2016 年度，发行人截至 7 月末、11 月末累计新增借款金额均超过 2015 年末净资产的 20%。上述新增借款是基于公司正常经营需要产生，属于公司正常经营活动范围，不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

六、发行人放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十

2016 年度，发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情形。

七、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

2016 年度，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的情形。

八、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定

2016 年度，发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

九、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚

2016 年度，发行人未发生涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚的情形。

十、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化

不适用。

十一、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件

2016 年度，发行人情况未发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件的情形。

十二、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施

2016 年度，发行人未发生涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情形，发行人董事、监事、高级管理人员未发生涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

（此页无正文，为《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）、信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）受托管理事务报告（2016 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

