

债券简称： 21 信地 01  
债券简称： 21 信地 02  
债券简称： 21 信地 03  
债券简称： 21 信地 04  
债券简称： 22 信地 01  
债券简称： 22 信地 02

债券代码： 175664  
债券代码： 175665  
债券代码： 175888  
债券代码： 175889  
债券代码： 185779  
债券代码： 185782

## 信达地产股份有限公司 公司债券

### 受托管理事务报告 (2021 年度)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



**中信证券股份有限公司**  
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座)

2022 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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（简称“信达地产”、公司、发行人）对外发布的《信达地产股份有限公司 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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中信证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

## 目录

第一节 本期公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	17
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况	19
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	22
第五节 本期债券本息偿付情况	26
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	28
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	30
第八节 债券持有人会议召开情况	31
第九节 本期公司债券的信用评级情况	32
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	34
第十一节 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	35
第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	36
第十三节 其他情况	37

## 第一节 本期公司债券概况

### 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、 核准文件和核准规模

2020年6月24日，公司第十一届董事会第二十二次（临时）会议审议通过了公司公开发行公司债券方案的议案，同意公司向专业投资者公开发行规模为不超过100亿元（含100亿元）的公司债券，并提交股东大会审议。

2020年7月19日，公司第八十八次（2020年度第1次临时）股东大会审议通过了公司公开发行公司债券方案的议案，同意公司向专业投资者公开发行规模不超过100亿元（含100亿元）的公司债券，并授权公司董事会或董事会授权人士全权办理本次公开发行债券的有关事宜。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币70.04亿元（含70.04亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2923号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

2021年1月25日，发行人成功发行17.20亿元信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一（以下简称“21信地01”）；发行人成功发行10.50亿元信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种二（以下简称“21信地02”）。

2021年3月25日，发行人成功发行20.20亿元信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）品种一（以下简称“21信地03”）；发行人成功发行10.10亿元信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）品种二（以下简称“21信地04”）。

2022年5月19日，发行人成功发行6.00亿元信达地产股份有限公司2022

年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)品种一(以下简称“22 信地 01”);  
发行人成功发行 6.00 亿元信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发  
行公司债券(第一期)品种二(以下简称“22 信地 02”)。

### 三、 本次债券的主要条款

(一)信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第  
一期)

**发行主体:** 信达地产股份有限公司。

**债券名称:** 信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债  
券(第一期)。

**债券简称及代码:** 本期债券分为两个品种,其中品种一简称为“21 信地 01”,  
代码为“175664.SH”;品种二简称为“21 信地 02”,代码为“175665.SH”

**债券期限:** 本期债券分为 2 个品种。品种一为 5 年期固定利率债券,附第 2  
年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;品种二为 5 年  
期固定利率债券,附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**发行规模:** 本次债券不超过人民币 70.04 亿元(含 70.04 亿元),采用分期  
发行方式。本期债券是本次债券的第一期发行,本期债券基础发行规模为 10 亿  
元,可超额配售不超过人民币 28.79 亿元(含 28.79 亿元)。本期债券分 2 个品  
种,并引入品种间回拨选择权,回拨比例不受限制,发行人和簿记管理人将根据  
本期债券发行申购情况,在总发行规模内,由发行人和簿记管理人协商一致,决  
定是否行使品种间回拨选择权。

**超额配售选择权:** 发行人和簿记管理人将根据本期债券申购情况,决定是否  
行使超额配售选择权,即在基础发行规模人民币 10 亿元的基础上可追加不超过  
人民币 28.79 亿元(含 28.79 亿元)的发行额度。

**债券利率及其确定方式:** 本期债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不  
计复利。票面利率将通过簿记建档方式确定。本期债券品种一的票面利率在存续  
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,则未被回售部分的债券存续期内第 3 年和第 4 年票面利率为存续期内前 2 年

票面利率加调整基点，在债券存续期内第 3 年和第 4 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期内第 3 年和第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。在存续期的第 4 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券存续期第 5 年票面利率为存续期内第 3 年和第 4 年票面利率加调整基点，在债券存续期内第 5 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期内第 5 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券品种二的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 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 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整其后 2 年的票面利率，有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 4 年末调整其后 1 年的票面利率。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二存续期后 2 年的票面利率。

发行人将于本期债券品种一存续期的第 2 个计息年度和第 4 个计息年度及本期债券品种二存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 10 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 2 个计息年度、第 4 个计息年度付息日和本期债券品种二的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有

人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行方式及发行对象：**本期债券采用面向专业投资者公开发行的方式发行。

本期债券具体发行方式请参见发行公告。本期债券的发行对象为专业投资者，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》（法律、法规禁止购买者除外）。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 1 月 25 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。

**付息日期：**本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 25 日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 25 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 月 25 日。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 25 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本期债券品种一的到期日为 2026 年 1 月 25 日；若债券持有人在第

一个行权日行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 1 月 25 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2025 年 1 月 25 日。本期债券品种二的到期日为 2026 年 1 月 25 日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 1 月 25 日。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日期：**本期债券品种一的兑付日期为 2026 年 1 月 25 日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2023 年 1 月 25 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 1 月 25 日。本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 1 月 25 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2024 年 1 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券品种一的计息期限为 2021 年 1 月 25 日至 2026 年 1 月 24 日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 1 月 25 日至 2023 年 1 月 24 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 1 月 25 日至 2025 年 1 月 24 日。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 1 月 25 日至 2026 年 1 月 24 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 24 日。

**还本付息方式及支付金额：**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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。



**担保情况：**本期债券无担保。

**牵头主承销商、簿记管理人：**发行人聘请信达证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商及簿记管理人。

**联席主承销商、债券受托管理人：**发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商及受托管理人。

**配售规则：**主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，本期公司债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**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。

**募集资金专项账户：**本期募集资金将存放于发行人设立的专项账户（以下简称“募集资金专项账户”）集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。募集资金专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户名称：信达地产股份有限公司

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司北京中关村支行

银行账户：0433629000200005

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## **(二)信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)**

**发行主体：**信达地产股份有限公司。

**债券名称：**信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

**债券简称及代码：**本期债券分为两个品种，其中品种一简称为“21 信地 03”，代码为“175888.SH”；品种二简称为“21 信地 04”，代码为“175889.SH”

**债券期限：**本期债券分为 2 个品种。品种一为 5 年期固定利率债券，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**发行规模：**本次债券不超过人民币 70.04 亿元（含 70.04 亿元），采用分期发行方式。本期债券是本次债券的第二期发行，本期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过人民币 31.44 亿元（含 31.44 亿元）。本期债券分 2 个品种，并引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

**超额配售选择权：**发行人和簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币 10 亿元的基础上可追加不超过人民币 31.44 亿元（含 31.44 亿元）的发行额度。

**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面利率将通过簿记建档方式确定。本期债券品种一的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，则未被回售部分的债券存续期内第 3 年和第 4 年票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期内第 3 年和第 4 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期内第 3 年和第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。在存续期的第 4 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券存续期第 5 年票面利率为存续期内第 3 年和第 4 年票面利率加调整基点，在债券存续期内第 5 年固定不变。如发行人未行使调

整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期内第 5 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券品种二的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 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 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整其后 2 年的票面利率，有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 4 年末调整其后 1 年的票面利率。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二存续期后 2 年的票面利率。

发行人将于本期债券品种一存续期的第 2 个计息年度和第 4 个计息年度及本期债券品种二存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 10 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 2 个计息年度、第 4 个计息年度付息日和本期债券品种二的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行方式及发行对象：**本期债券采用面向专业投资者公开发行的方式发行。本期债券具体发行方式请参见发行公告。本期债券的发行对象为专业投资者，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》（法律、法规禁止购买者除外）。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 3 月 25 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个交易日。

**付息日期：**本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 25 日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 25 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 25 日。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 25 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

**到期日：**本期债券品种一的到期日为 2026 年 3 月 25 日；若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 3 月 25 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2025 年 3 月 25 日。本期债券品种二的到期日为 2026 年 3 月 25 日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 3 月 25 日。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日期：**本期债券品种一的兑付日期为 2026 年 3 月 25 日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2023 年 3 月 25 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 3 月 25 日。本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 3 月 25 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2024 年 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券品种一的计息期限为 2021 年 3 月 25 日至 2026 年 3 月 24 日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 25 日至 2023 年 3 月 24 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 3 月 25 日至 2026 年 3 月 24 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 25 日至 2024 年 3 月 24 日。

**还本付息方式及支付金额：**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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**牵头主承销商、簿记管理人：**发行人聘请信达证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商及簿记管理人。

**联席主承销商、债券受托管理人：**发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商及受托管理人。

**配售规则：**主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资

者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，本期公司债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**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。

**募集资金专项账户：**本期募集资金将存放于发行人设立的专项账户（以下简称“募集资金专项账户”）集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。募集资金专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户名称：信达地产股份有限公司

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司北京中关村支行

银行账户：0433629000200005

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### **（三）信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）**

**发行人全称：**信达地产股份有限公司。

**债券全称：**信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

**债券简称及代码：**本期债券分为两个品种，其中品种一简称为“22 信地 01”，代码为“185779.SH”；品种二简称为“22 信地 02”，代码为“185782.SH”

**注册文件：**发行人于 2020 年 11 月 5 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意信达地产股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2923 号），注册规模为不超过 70.04 亿元（含 70.04 亿元）。

**发行金额：**本期债券发行总额不超过 12 亿元（含 12 亿元），不设置超额配售。本期债券分为两个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

**债券期限：**本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 3 年，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；品种二债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**回售选择权：**本期债券设置投资者回售选择权。对于本期债券的品种一，债券持有人有权在债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分债券回售给发行人；对于本期债券的品种二，债券持有人有权在债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分债券回售给发行人。

**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

**票面利率调整选择权：**本期债券设置票面利率调整选择权。对于本期债券的品种一，发行人有权在债券存续期的第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率；对于本期债券的品种二，发行人有权在债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 5 月 19 日。

**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**付息日期：**本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 5 月 19 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为 2023 年至 2024 年每年的 5 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 5 月 19 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。**本金兑付日期：**本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 5 月 19 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2024 年 5 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）本期债券品种二的兑付日期为 2027 年 5 月 19 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 5 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）

**偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。



**增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期公司债券信用等级为 AA+。

**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有息债务。

**质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## 第二节 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》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。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

### 二、持续关注增信措施

21 信地 01、21 信地 02、21 信地 03、21 信地 04、22 信地 01 和 22 信地 02 无增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

截至本报告出具之日，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人 21 信地 01、21 信地 02、21 信地 03、21 信地 04、22 信地 01 和 22 信地 02 募集资金实际用途与核准用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，发行人未召开持有人会议。

报告期内，受托管理人正常履职，于 2021 年 7 月 27 日公告了《中信证券股份有限公司关于信达地产股份有限公司董事和总经理变动情况的受托管理事务

临时报告》。

## 五、督促履约

截至本报告出具之日，本公司已督促 21 信地 01、21 信地 02、21 信地 03 和 21 信地 04 等多期债券按期足额付息，22 信地 01 和 22 信地 02 不涉及付息兑付事项，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

### 第三节 发行人 2021 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

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

法定代表人：郭伟

信息披露负责人：郑奕

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座

电话：010-82190959

电子信箱：dongban\_dc@cinda.com.cn

主营业务：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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

#### 二、 发行人 2021 年度经营情况

发行人以房地产开发为核心，以商业运营、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产开发与资本运营协调发展和良性互动的发展模式；同时以经济效益为核心，持续完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。发行人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。发行人秉承“建筑传递梦想”的企业愿景，坚持“理解客户需要，开发宜居产品，建设美好家园”的品牌价值观，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。发行人进入了北京、上海、广州、深圳、佛山、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、天津、青岛、太原、海口、琼海、重庆、乌鲁木齐、沈阳等近三十个城市，形成了核心城市、深耕城

市和辐射城市兼顾的业务布局。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，发行人依托信达系统资源，发挥信达地产在房地产开发方面的专业能力，坚持房地产开发与集团协同联动双轮驱动，打造专业化、差异化、特色化发展模式。发行人持续创新业务模式和盈利模式，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。

发行人主营业务产品主要划分为房屋销售、物业管理和其他。2020 年-2021 年度，发行人营业收入分别为 258.64 亿元和 221.05 亿元。

表：发行人 2020-2021 年度主营业务收入结构情况表

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	2,083,027.33	94.23	2,462,124.58	95.20
房屋销售	2,028,982.25	91.79	2,413,622.40	93.32
物业管理	31,764.15	1.44	28,349.26	1.10
其他	22,280.93	1.01	20,152.92	0.78
其他业务收入	127,500.94	5.77	124,255.72	4.80
合计	2,210,528.28	100.00	2,586,380.29	100.00

### 三、公司 2021 年度财务状况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人主要财务数据和指标变动情况如下表所示：

#### 1、资产负债表主要数据

项目（亿元）	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动比例（%）
总资产	869.22	942.79	-7.80
总负债	622.75	700.68	-11.12
净资产	246.47	242.11	1.80
归属母公司股东的净资产	238.64	230.87	3.37

#### 2、利润表主要数据

项目（亿元）	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动比例（%）
营业收入	221.05	258.64	-14.53
营业成本	178.36	181.03	-1.47
利润总额	14.67	30.61	-52.07
净利润	8.45	17.44	-51.55

项目（亿元）	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动比例（%）
归属母公司股东的净利润	8.15	15.02	-45.74

2021 年度发行人营业收入减少 14.53%，主要系 2021 年房地产销售收入减少所致。2021 年度发行人营业成本减少 1.47%，变化幅度较小。

2021 年度发行人净利润减少 51.55%，主要系 2021 年房地产销售收入减少、非经常性损益增加所致。

2021 年度发行人归属母公司股东的净利润减少 45.74%，主要系 2021 年房地产销售收入减少、非经常性损益增加所致。

### 3、现金流量表主要数据

项目（亿元）	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动比例（%）
经营活动产生的现金流净额	27.12	73.61	-63.16
投资活动产生的现金流净额	-90.27	18.38	-591.21
筹资活动产生的现金流净额	-41.07	-25.40	不适用

2021 年度发行人经营活动产生的现金流净额减少 63.16%，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致。

2021 年度发行人投资活动产生的现金流净额减少 591.21%，主要系投资支付的现金增加所致。

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、公司债券募集资金情况

#### (一)信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

发行人按照《管理办法》的相关要求,设立了本次公司债券募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)于 2021 年 1 月 21 日起正式发行,2021 年 1 月 25 日发行完毕。信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)债券募集资金 27.70 亿元,募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。拟偿还公司债券明细如下:

单位:亿元、%

债券类别	证券名称	发行日期	行权日期	到期日期	债券余额	票面利率	债券利息	本期公司债拟偿还金额
非公开发行公司债券	19 信地 01	2019-01-18	2021-01-22	2022-01-22	14.00	5.50	0.77	12.55
公开发行公司债券	16 信地 02	2016-03-14	2019-03-15	2021-03-15	4.54	5.10	0.23	4.05
	16 信地 01	2016-02-29	2019-03-01	2021-03-01	24.80	5.30	1.31	22.19

#### (二)信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)

发行人按照《管理办法》的相关要求,设立了本次公司债券募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)于 2021 年 3 月 23 日起正式发行,2021 年 3 月 25 日发行完毕。信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)债券募集资金 30.30 亿元,募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。拟偿还公司债券明细如下:

单位：亿元、%

债券类别	证券名称	发行日期	行权日期	到期日期	债券余额	票面利率	债券利息	本期公司 债拟偿还 金额
非公开发 行公司债 券	19 信地 02	2019-05- 20	2021-05- 21	2022-05- 21	27.00	4.98	1.34	24.09
	19 信地 03	2019-07- 25	2021-07- 26	2022-07- 26	7.00	4.90	0.34	6.24
公开发行 公司债券	16 信地 01	2016-03- 01	-	2021-03- 01	01	5.30	1.31	7.05
	16 信地 02	2016-03- 15	-	2021-03- 15	4.54	5.10	0.23	4.06
合计	-	-	-	-	38.54	-	3.22	41.44

### (三)信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

发行人按照《管理办法》的相关要求,设立了本次公司债券募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)于 2022 年 5 月 18 日起正式发行,2021 年 5 月 19 日发行完毕。信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)债券募集资金 12.00 亿元,募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务。拟偿还有息债务明细如下:

单位:万元

借款主体	是否纳入合 并范围	债权人	计划还款月	计划还款金额 (含利息)
淮矿铜陵投资有限 责任公司	是	国家开发银行 安徽省分行	2022/5	3,027.40
淮矿铜陵投资有限 责任公司	是	国家开发银行 安徽省分行	2022/5	2,018.27
安徽建银房地产开 发有限公司	是	徽商银行合肥 合作化路支行	2022/5	302.79
安徽建银房地产开 发有限公司	是	徽商银行合肥 合作化路支行	2022/5	19,787.70
上海信达立人投资 管理有限公司	是	南洋商业银行 北京分行	2022/5	10,141.67
上海信达立人投资 管理有限公司	是	光大兴陇信托 有限责任公司	2022/5	91,042.50
合计				126,320.33



## 二、公司债券募集资金实际使用情况

### （一）信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

报告期内，发行人按照募集说明书中的约定，已将扣除发行费用后的净额全部用于偿还公司债券。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

### （二）信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

报告期内，发行人按照募集说明书中的约定，已将扣除发行费用后的净额全部用于偿还公司债券。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

### （三）信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人按照募集说明书中的约定，已将扣除发行费用后的净额用于偿还有息债务。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

## 三、公司债券募集资金专项账户运行情况

### （一）信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

### （二）信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

**(三)信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)**

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

**四、公司债券募集资金与定期报告披露内容一致性的核查情况**

**(一)信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)**

经核查，发行人对募集资金的实际使用情况与发行人定期报告中披露的募集资金使用情况相一致。

**(二)信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)**

经核查，发行人对募集资金的实际使用情况与发行人定期报告中披露的募集资金使用情况相一致。

**(三)信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)**

经核查，本期债券于 2022 年 5 月 19 日成功发行，不涉及在定期报告中对募集资金的实际使用情况进行披露。

## 第五节 本期债券本息偿付情况

### 一、本息偿付情况

#### (一)信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(简称“21 信地 01”、“21 信地 02”)品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 25 日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 25 日;若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权,回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 月 25 日。品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 25 日。若债券持有人行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 25 日。品种一的到期日为 2026 年 1 月 25 日;若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权,则其回售部分债券的到期日为 2023 年 1 月 25 日,若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权,则回售部分债券的到期日为 2025 年 1 月 25 日。本期债券品种二的到期日为 2026 年 1 月 25 日;若债券持有人行使回售选择权,则其回售部分债券的到期日为 2024 年 1 月 25 日。

截至本受托管理事务报告出具之日,21 信地 01、21 信地 02 均已于 2022 年 1 月 25 日按期足额完成第一次付息。

#### (二)信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)

信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(简称“21 信地 03”、“21 信地 04”)品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 25 日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 25 日,若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 25 日。品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 25 日。若债券持有人行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 25 日。

品种一的到期日为 2026 年 3 月 25 日；若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 3 月 25 日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2025 年 3 月 25 日。品种二的到期日为 2026 年 3 月 25 日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 3 月 25 日。

截至本受托管理事务报告出具之日，21 信地 03、21 信地 04 均已于 2022 年 3 月 25 日按期足额完成第一次付息。

### **(三)信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)**

信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(简称“22 信地 01”、“22 信地 02”)品种一的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 5 月 19 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为 2023 年至 2024 年每年的 5 月 19 日。(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息)本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 5 月 19 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 5 月 19 日。(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息)

截至本受托管理事务报告出具之日，22 信地 01 和 22 信地 02 尚未到首个付息日。

## **二、本期债券偿债保障措施执行情况**

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人按照 21 信地 01、21 信地 02、21 信地 03、21 信地 04、22 信地 01 和 22 信地 02 的募集说明书的约定，执行了各期债券的相关偿债保障措施。

## 第六节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人已于 2022 年 1 月 25 日足额支付 21 信地 01 和 21 信地 02 当期利息，已于 2022 年 3 月 25 日足额支付 21 信地 03 和 21 信地 04 当期利息，22 信地 01、22 信地 02 尚未到首个付息日。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

截至本受托管理事务报告出具日，发行人按照 21 信地 01、21 信地 02、21 信地 03、21 信地 04、22 信地 01 和 22 信地 02 的募集说明书的约定，执行了各期债券的相关偿债保障措施。

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2021 年末	2020 年末
资产负债率（%）	71.64	74.32
流动比率	1.83	1.62
速动比率	0.61	0.66
EBITDA 利息倍数	1.01	1.25

从短期指标来看，截至 2021 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.83 和 0.61，较上年末分别增加 12.96%和减少 7.58%。公司速动比率、流动比率变化幅度较小。公司速动比率明显低于流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比大。房地产是资金密集型行业，产品开发周期较长，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发建设，因而存货占比较高。

从长期指标来看，截至 2021 年末，发行人资产负债率 71.64%，较上年末下降 3.61%，负债率水平基本保持不变。由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。

从 EBITDA 利息倍数来看，截至 2020 年末和 2021 年末，发行人利息保障倍数分别为 1.25 和 1.01，长期偿债能力基本保持稳定。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行

人偿债能力正常。

## 第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

21 信地 01、21 信地 02、21 信地 03、21 信地 04、22 信地 01 和 22 信地 02 无增信机制。

### 二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人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》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。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。

## 第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。



## 第九节 本期公司债券的信用评级情况

### 一、21 信地 01、21 信地 02

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）2021 年 1 月 19 日出具的《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，信达地产股份有限公司主体信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+，评级展望稳定。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）2021 年 5 月 25 日出具的《信达地产股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期、第二期）跟踪评级报告（2021）》，信达地产股份有限公司主体信用级别维持为 AA+，21 信地 01、21 信地 02 债券信用级别维持为 AA+，评级展望稳定。

### 二、21 信地 03、21 信地 04

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）2021 年 3 月 1 日出具的《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，信达地产股份有限公司主体信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+，评级展望稳定。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）2021 年 5 月 25 日出具的《信达地产股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期、第二期）跟踪评级报告（2021）》，信达地产股份有限公司主体信用级别维持为 AA+，21 信地 03、21 信地 04 债券信用级别维持为 AA+，评级展望稳定。

### 三、22 信地 01、22 信地 02

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）2022 年 4 月 21 日出具的《信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，信达地产股份有限公司主体信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+，评级展望稳定。

作为本期公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本期公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。



## 第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

截至本报告出具之日，发行人负责处理与公司债券相关事务专人发生变动，由陈戈先生变为郑奕女士。

2022年1月21日，发行人第十二届董事会第十一次（临时）会议审议通过了《关于公司董事会秘书变更的议案》，发行人就上述事项发布了临时公告。经公司董事长提名并经公司提名委员会审核，同意聘任郑奕女士为公司董事会秘书，任期与本届董事会任期一致，即自2022年1月21日至2024年1月17日，郑奕女士同时担任发行人的信息披露事务负责人。

该变动符合公司章程及相关法律法规的规定，对发行人的经营活动、公司治理并未产生重大影响。

## 第十一节 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

报告期内，不存在与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况。

## 第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

### （一）信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

发行人不存在在公司债券募集说明书中约定的其他义务。

### （二）信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

发行人不存在在公司债券募集说明书中约定的其他义务。

### （三）信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

发行人不存在在公司债券募集说明书中约定的其他义务。

## 第十三节 其他情况

### 一、对外担保

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为（不包括对子公司的担保）63.77 亿元，担保总额为 219.65 亿元，占公司净资产比例为 89.12%。

截至 2021 年末发行人对外担保（不包括对子公司的担保）情况表

单位：万元

序号	担保方	被担保方	截至 2021 年末担保余额
1	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	175,000.00
2	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	18,000.00
3	信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	14,000.00
4	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	29,291.67
5	信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	52,000.00
6	信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	194,952.71
7	信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	78,400.00
8	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	4,658.16
9	浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	68,830.00
10	浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	2,550.00
总计			637,682.54

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至报告期末，发行人无需要披露的重大未决诉讼及仲裁事项。

### 三、相关当事人

截至本报告出具之日，21 信地 01、21 信地 02、21 信地 03、21 信地 04、22 信地 01 和 22 信地 02 的受托管理人和资信评级机构均未发生变动，发行人审计机构未发生变动。

### 四、其他事项

2021 年 7 月 16 日，发行人于上交所网站公告了《信达地产股份有限公司关于公司董事和总经理变动情况的公告》，就董事和总经理变动情况进行了披露。发行人及时就重大事项进行了公告，我司已就上述事项发布临时受托报告。

2022 年 1 月 22 日，发行人于上交所网站公告了《信达地产股份有限公司关

于公司董事会秘书变更的公告》，就董事会秘书的变动情况进行了披露。发行人及时就重大事项进行了公告，上述事项无需发布临时受托管理报告。

除以上事项外，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响发行人偿债能力的重大事项。

(本页无正文, 为《信达地产股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2021年度)》之签章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2022年6月7日