

债券简称:	21 信地 01	债券代码:	175664.SH
债券简称:	21 信地 02	债券代码:	175665.SH
债券简称:	21 信地 03	债券代码:	175888.SH
债券简称:	21 信地 04	债券代码:	175889.SH
债券简称:	22 信地 01	债券代码:	185779.SH
债券简称:	22 信地 02	债券代码:	185782.SH

信达地产股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(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)

2024 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 2023 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	8
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	11
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	13
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	17
第六节 公司债券本息偿付情况	18
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	21
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	23
第九节 债券持有人会议召开情况	24
第十节 公司债券的信用评级情况	25
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	26
第十二节 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	27
第十三节 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	28

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、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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）品种一
债券简称	21 信地 01
债券代码	175664.SH
起息日	2021 年 1 月 25 日
到期日	2026 年 1 月 25 日
债券余额	17.20
截止报告期末的利率（%）	5.15
还本付息方式	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权，投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>触发执行的具体情况：</p> <p>2023 年 1 月 6 日，发行人发布票面利率调整公告，票面利率由 4.40% 上调至 5.15%。2023 年 1 月 12 日，发行人发布债券回售结果公告，回售金额为 17.20 亿元。2023 年 3 月 6 日，发行人发布债券转售实施结果公告，</p>

	完成转售债券金额 17.20 亿元，最终存续规模为 17.20 亿元。
行权日	2023 年 1 月 25 日（由于该日为法定节假日，故顺延至其后的第 1 个交易日 2023 年 1 月 30 日）

单位：亿元 币种：人民币

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）品种二
债券简称	21 信地 02
债券代码	175665.SH
起息日	2021 年 1 月 25 日
到期日	2026 年 1 月 25 日
债券余额	10.50
截止报告期末的利率（%）	4.57
还本付息方式	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权，投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>触发执行的具体情况：报告期内不涉及。</p>
行权日	报告期内不涉及行权。

单位：亿元 币种：人民币

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）品种一
债券简称	21 信地 03
债券代码	175888.SH
起息日	2021 年 3 月 25 日

到期日	2026 年 3 月 25 日
债券余额	20.20
截止报告期末的利率（%）	5.15
还本付息方式	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权，投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>触发执行的具体情况：</p> <p>2023 年 3 月 13 日，发行人发布票面利率调整公告，票面利率由 4.50% 上调至 5.15%。2023 年 3 月 17 日，发行人发布债券回售结果公告，回售金额为 14.70 亿元，2023 年 4 月 25 日，发行人发布债券转售实施结果公告，完成转售债券金额 14.70 亿元，最终存续规模为 20.20 亿元。</p>
行权日	2023 年 3 月 25 日（由于该日为休息日，故顺延至其后的第 1 个交易日 2023 年 3 月 27 日）

单位：亿元 币种：人民币

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）品种二
债券简称	21 信地 04
债券代码	175889.SH
起息日	2021 年 3 月 25 日
到期日	2026 年 3 月 25 日
债券余额	10.10
截止报告期末的利率（%）	4.70
还本付息方式	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

	期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人调整票面利率选择权, 投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情 况 (如有)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>触发执行的具体情况: 报告期内不涉及。</p>
行权日	报告期内不涉及行权。

单位: 亿元 币种: 人民币

债券名称	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) (品种一)
债券简称	22 信地 01
债券代码	185779.SH
起息日	2022 年 5 月 19 日
到期日	2025 年 5 月 19 日
债券余额	6.00
截止报告期末的利率 (%)	3.45
还本付息方式	按年付息, 利息每年支付一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	票面利率调整选择权, 回售选择权
选择权条款的触发或执行情 况 (如有)	<p>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</p>

	间的票面利率。 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。 触发执行的具体情况: 报告期内不涉及。
行权日	报告期内不涉及行权。

单位: 亿元 币种: 人民币

债券名称	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) (品种二)
债券简称	22 信地 02
债券代码	185782.SH
起息日	2022 年 5 月 19 日
到期日	2027 年 5 月 19 日
债券余额	6.00
截止报告期末的利率 (%)	3.70
还本付息方式	按年付息, 利息每年支付一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	票面利率调整选择权, 回售选择权
选择权条款的触发或执行情况 (如有)	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。 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。 触发执行的具体情况: 报告期内不涉及。
行权日	报告期内不涉及行权。

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《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》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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，发行人出现一项重大事项，即发行人会计师事务所存在变更，已进行披露。报告期内，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，包括但不限于督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务，出具临时受托管理报告等。报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、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

均无增信措施。

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内，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均不涉及债券募集资金的使用。债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、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和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于2023年6月28日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《信达地产股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》，于2023年7月5日就发行人更换会计师事务所公告了《中信证券股份有限公司关于信达地产股份有限公司更换会计师事务所之临时受托管理事务报告》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《信达地产股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《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受托管理协议》、《信达地产股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现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存在触发召开持有人会议的情形，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不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促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等多期债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、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 2023 年度经营情况和财务状况

一、 发行人 2023 年度经营情况

发行人以房地产开发为核心，以代建服务、物业服务、商业运营等为支持，持续完善产品体系与城市布局。公司围绕长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝城市群，进入了浙江、安徽、江苏、广东、山东、湖北、四川、陕西、海南、北京、天津、上海、重庆等省市近三十个城市，形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。公司开发产品以住宅为主，重点关注改善型需求和刚性需求，同时适度开发写字楼和综合体，逐步探索长租公寓、产业园区、养老地产等新业态。作为中国信达的房地产开发业务运作平台，发行人发挥在房地产开发方面的专业能力，打造专业化、差异化、特色化发展模式，努力成为专业特色的不动产资源整合商，逐步提高市场影响力。

发行人主营业务行业主要划分为房地产、物业管理和其他。2022 年-2023 年度，发行人营业收入分别为 182.48 亿元和 114.20 亿元。

表：发行人 2022-2023 年度主营业务收入结构情况表

单位：万元，%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	962,576.32	84.29	1,650,681.81	90.46
房地产开发收入	925,280.72	81.02	1,508,787.28	82.68
一级土地开发	24,959.76	2.19	96,271.58	5.28
租赁	12,335.84	1.08	21,864.59	1.20
物业管理	-	-	23,758.36	1.30
其他业务收入	179,431.01	15.71	174,127.74	9.54
合计	1,142,007.33	100.00	1,824,809.55	100.00

二、 公司 2023 年度财务状况

截至 2023 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）	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	变动比例（%）
总资产	826.55	884.06	-6.51
总负债	573.83	633.09	-9.36

项目 (亿元)	2023年12月31日	2022年12月31日	变动比例 (%)
净资产	252.72	250.97	0.70
归属母公司股东的净资产	246.32	242.16	1.72

2、利润表主要数据

项目 (亿元)	2023年度	2022年度	变动比例 (%)
营业收入	114.20	182.48	-37.42
营业成本	83.30	136.49	-38.97
利润总额	8.76	14.71	-40.48
净利润	6.02	5.75	4.64
归属母公司股东的净利润	5.05	5.50	-8.18

2023 年度发行人营业收入同比减少 37.42%，发行人营业成本同比减少 38.97%，发行人利润总额同比减少 40.48%，均主要系 2023 年度较 2022 年度房地产结转规模下降所致。

3、现金流量表主要数据

项目 (亿元)	2023年度	2022年度	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流净额	7.12	18.40	-61.28
投资活动产生的现金流净额	6.97	-14.72	147.35
筹资活动产生的现金流净额	-41.54	12.55	-431.09

2023 年度发行人经营活动产生的现金流净额减少 61.28%，主要系 2023 年度发行人销售房地产项目收到的现金较上年同期减少所致。

2023 年度发行人投资活动产生的现金流净额增加幅度绝对值为 147.35%，主要为发行人对外债权及股权等财务性投资金额较上年同期减少所致。

2023 年度发行人筹资活动产生的现金流净额减少 431.09%，主要系依据债务到期期限，2023 年度发行人偿还债务支付的现金较上年同期增加所致。

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、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。

(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。

(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。

二、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)

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)已于 2021 年使用完毕，报告期内，该期债券不涉及募集资金的使用。

发行人已于 2021 年按照募集说明书中的约定，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，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

(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)

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)已于 2021 年使用完毕，报告期内，该期债券不涉及募集资金的使用。

发行人已于 2021 年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，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

(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)

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)已于 2022 年使用完毕，报告期内，该期债券不涉及募集资金的使用。

发行人已于 2022 年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，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

三、专户运作情况

(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，不涉及从专户转入一般户、不存在募集资金违规使用或其他资金转入专户的情况。

(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，不涉及从专户转入一般户、不存在募集资金违规使用或其他资金转入专户的情况。

(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，不涉及从专户转入一般户、不存在募集资金违规使用或其他资金转入专户的情况。

四、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 2023 年年度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 2023 年年度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，发行人对募集资金的实际使用情况与发行人 2023 年年度报告中披露的募集资金使用情况相一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

2023 年 6 月 14 日，发行人发布了《信达地产股份有限公司关于更换会计师事务所的公告》，拟将会计师事务所由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）变更为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙），此次更换会计师事务所事项自发行人股东大会审议通过之日起生效。

2023 年 6 月 30 日，发行人发布了《信达地产股份有限公司第一百次（2023 年第二次临时）股东大会决议公告》，其中《关于更换 2023 年度审计机构的议案》获得通过。

针对发行人上述会计事务所变更的事宜，中信证券于 2023 年 7 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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更换会计师事务所之临时受托管理事务报告》。

2023 年 3 月 29 日，发行人公告了《信达地产股份有限公司 2022 年年度报告》。2023 年 8 月 30 日，发行人公告了《信达地产股份有限公司 2023 年半年度报告》。

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求对发行人的定期报告进行尽职履责，获取了发行人全体董事、监事及高级管理人员对公司债券定期报告真实性、准确性和完整性的承诺书及确认意见。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

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。

报告期内，21 信地 01、21 信地 02 已于 2023 年 1 月 30 日 (2023 年 1 月 25 日为法定节假日，故顺延至其后的第 1 个交易日) 按期足额完成 2023 年度付息工作；21 信地 01 于 2023 年 1 月 9 日至 2023 年 1 月 11 日内进行回售登记，回售金额为 17.20 亿元，并于 2023 年 1 月 30 日 (2023 年 1 月 25 日为法定节假日，故顺延至其后的第 1 个交易日) 按期足额兑付回售款项，并完成了 17.20 亿元的转售。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

(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。

报告期内，21 信地 03、21 信地 04 已于 2023 年 3 月 27 日（2023 年 3 月 25 日为法定节假日，故顺延至其后的第 1 个交易日）按期足额完成 2023 年度付息工作；21 信地 03 于 2023 年 3 月 13 日至 2023 年 3 月 15 日内进行回售登记，回售金额为 14.70 亿元，并于 2023 年 3 月 27 日（2023 年 3 月 25 日为法定节假日，故顺延至其后的第 1 个交易日）按期足额兑付回售款项，并完成了 14.70 亿元的转售。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

（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）

报告期内，22 信地 01、22 信地 02 已于 2023 年 5 月 19 日按期足额完成 2023

年度付息工作。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已于 2023 年 1 月 30 日（2023 年 1 月 25 日为法定节假日，故顺延至其后的第 1 个交易日）足额支付 21 信地 01 的当期利息及回售款项和 21 信地 02 的当期利息；已于 2023 年 3 月 27 日（2023 年 3 月 25 日为法定节假日，故顺延至其后的第 1 个交易日）足额支付 21 信地 03 的当期利息及回售款项和 21 信地 04 的当期利息；已于 2023 年 5 月 19 日足额支付 22 信地 01 和 22 信地 02 的当期利息。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2023 年末	2022 年末
资产负债率（%）	69.43	71.61
流动比率	2.17	1.81
速动比率	0.76	0.75
EBITDA 利息倍数	1.11	1.43

从短期指标来看，截至 2023 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.17 和 0.76，较上年末分别增加 19.89% 和 1.33%。发行人流动比率和速动比率 2023 年均有所增长，发行人短期偿债能力有所增强。发行人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 2023 年末，发行人资产负债率 69.43%，较上年末减少 2.18 个百分点，发行人资产负债水平整体较为稳定。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 2022 年末和 2023 年末，发行人利息保障倍数分别为 1.43 和 1.11，长期偿债能力基本保持稳定。

报告期内，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。

第八节 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 均无增信机制。

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、增信机制、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《信达地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿付工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现 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 的增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 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 存在触发召开持有人会议的情形，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 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

一、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

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）2023年5月26日出具的《信达地产股份有限公司2023年度跟踪评级报告》，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、21信地03、21信地04、22信地01和22信地02的债项信用等级维持为AA+，评级展望稳定。

作为上述公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注上述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。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第十二节 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，未发现发行人存在与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。受托管理人将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 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。

(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(2023
年度)》之签章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司

