

信达地产股份有限公司

(住所: 北京市东城区永内大街 1 号)



信达地产股份有限公司  
CINDA REAL ESTATE CO., LTD.

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



(住所: 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

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》）、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”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”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信达地产股份有限公司（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，由受托管理人中金公司编制。中金公司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提供的资料或说明。

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金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目录

重要声明.....	1
目录 .....	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	6
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况.....	10
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析 .....	12
第六章 债券持有人会议召开情况.....	14
第七章 本期债券本息偿付情况.....	15
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	16
第九章 募集说明书中约定的其他义务 .....	17
第十章 重大事项.....	18
第十一章 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 ...	19

# 第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，信达地产股份有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：22 信地 03、23 信地 01、23 信地 02、23 信地 05（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	137616.SH	115514.SH	115515.SH	240440.SH
债券简称	22 信地 03	23 信地 01	23 信地 02	23 信地 05
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(第二期)(品种一)	信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
债券期限（年）	2+2+1	2+2+1	3+2	2+2+1
发行规模（亿元）	15.00	6.50	8.50	8.00
债券余额（亿元）	15.00	6.50	8.50	8.00
发行时票面利率	3.80%	4.00%	4.55%	4.07%
当期票面利率	3.80%	4.00%	4.55%	4.07%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2022 年 8 月 5 日	2023 年 6 月 15 日	2023 年 6 月 15 日	2023 年 12 月 22 日
还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频	本期债券采用单利计息，付息频	本期债券采用单利计息，付息频	本期债券采用单利计息，付息

	率为按年付息， 到期一次还本	率为按年付息， 到期一次还本	率为按年付息， 到期一次还本	频率为按年付 息，到期一次还 本
报告期付息日	8月5日	无	无	无
是否担保	无担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AA+	AA+	AA+	AA+
发行时债项评级	AA+	AA+	AA+	AA+
跟踪评级情况 (主体)	AA+	AA+	AA+	AA+
跟踪评级情况 (债项)	AA+	AA+	AA+	AA+

## 第二章 受托管理人履行职责情况

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、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，发行人出现重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 2 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	公告链接
调整公司债券募集资金偿债明细	“23 信地 01”和“23 信地 02”拟调整偿还债务明细	受托管理人经发行人告知，获悉发行人拟变更偿还债务明细，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告
更换会计师事务所	公司拟变更会计师事务所为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	受托管理人经发行人告知，获悉发行人会计师事务所拟发生变更，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告

### 第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

#### 一、发行人基本情况

表：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	郭伟
成立日期	1984 年 7 月 20 日
注册资本（万元）	285,187.86 万人民币
实缴资本（万元）	616,335.2871 万人民币
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 10 层
邮政编码	100081
信息披露事务负责人	郑奕
电话号码	010-82190959
传真号码	010-82190933
电子邮箱	dongban_dc@cinda.com.cn
互联网网址	www.cindare.com
统一社会信用代码	911100001015301828
所属行业	房地产业
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。

#### 二、发行人主要业务经营情况

##### (一) 公司业务情况

发行人经营范围为：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。

##### (二) 经营情况分析

表：各业务板块收入成本情况

单位：亿元 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	95.02	77.44	18.5	-40.8	-40.98	增加 0.25 个百分点

租赁及其他	1.23	0.82	33.26	-43.58	-29.19	减少 13.57 个百分点
合计	96.26	78.27	18.69	-41.69	-41.9	增加 0.30 个 百分点
<b>主营业务分产品情况</b>						
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	81.77	67.27	17.72	-38.71	-40.36	增加 2.27 个 百分点
商业	6.03	5.07	15.81	-41.61	-39.04	减少 3.54 个 百分点
车位及其他房 地产产品	7.23	5.09	29.56	-56.88	-49.54	减少 10.25 个百分点
租赁及其他	1.23	0.82	33.26	-43.58	-29.19	减少 13.57 个百分点
合计	<b>96.26</b>	<b>78.27</b>	<b>18.69</b>	<b>-41.69</b>	<b>-41.9</b>	<b>增加 0.30 个 百分点</b>

### 三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原 因
总资产	8,265,505.28	8,840,609.57	-6.51	-
总负债	5,738,341.99	6,330,925.25	-9.36	-
净资产	2,527,163.29	2,509,684.32	0.70	-
归属母公司股东的净资产	2,463,178.43	2,421,575.94	1.72	-
资产负债率 (%)	69.43	71.61	-3.05	-
扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	69.50	71.68	-3.04	-
流动比率	2.17	1.81	19.47	-

速动比率	0.76	0.75	1.22	-
期末现金及现金等价物余额	930,031.36	1,204,468.32	-22.78	-

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
营业收入	1,142,007.33	1,824,809.55	-37.42	主要是由于本期房地产开发销售业务结转规模下降所致
营业成本	833,014.03	1,364,874.32	-38.97	主要是由于本期房地产开发销售业务结转规模下降所致
利润总额	87,556.74	147,101.91	-40.48	主要是由于本期房地产开发销售业务结转规模下降所致
净利润	60,170.99	57,503.99	4.64	主要由于本期青岛株洲路等项目公允价值估值增加
扣除非经常性损益后净利润	49,778.48	34,844.52	42.86	主要由于本期净利润增加
归属母公司股东的净利润	50,536.92	55,040.39	-8.18	-
经营活动产生的现金流净额	71,249.44	184,013.16	-61.28	主要为本期销售房地产项目收到的现金较上年同期减少
投资活动产生的现金流净额	69,692.96	-147,224.37	147.34	主要为对外债权及股权等财务性投资金额较上年同期减少
筹资活动产生的现金流净额	-415,379.36	125,458.87	-431.09	主要为依据债务到期期限，本期偿还债务支付的现金较上年同期增加
应收账款周转率	5.88	12.21	-51.85	主要由于本期营业收入下降

存货周转率	0.22	0.32	-32.09	主要由于本期营业成本下降
EBITDA 利息倍数	1.11	1.43	-22.38	-
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2023 年修订）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

# 第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查

## 情况

### 一、募集资金使用情况

表：22 信地 03 募集资金使用情况

债券代码	137616.SH
债券简称	22 信地 03
发行总额（亿元）	15.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还还有息债务
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：23 信地 01 募集资金使用情况

债券代码	115514.SH
债券简称	23 信地 01
发行总额（亿元）	6.50
募集资金约定用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，其中不超过 3.3 亿元（含 3.3 亿元）拟用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，剩余部分用于偿还有息债务
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：23 信地 02 募集资金使用情况

债券代码	115515.SH
债券简称	23 信地 02
发行总额（亿元）	8.50
募集资金约定用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，其中不超过 3.3 亿元（含 3.3 亿元）拟用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，剩余部分用于偿还有息债务
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：23 信地 05 募集资金使用情况

债券代码	240440.SH
债券简称	23 信地 05

发行总额（亿元）	8.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务.
募集资金实际用途	与约定用途一致

## 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、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

## 三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

报告期内，发行人涉及募集资金用途的变更。发行人已于 2023 年 9 月 13 日披露《信达地产股份有限公司关于调整公司债券募集资金偿债明细的公告》，拟变更“23 信地 01”和“23 信地 02”的偿还有息债务明细。

截至报告期末，“23 信地 01”和“23 信地 02”扣除发行费用后募集资金到账共计 14.98152 亿元，其中 2.90 亿元用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，12.08152 亿元用于偿还有息债务。

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

# 第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

## 一、增信机制及变动情况

各期债券未设置增信机制。

## 二、偿债保障措施及变动情况

### (一) 偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

#### (一) 制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### (二) 聘请债券受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务。

#### (三) 设立专门的偿付工作小组

发行人将严格按照财务管理制度的要求使用债券募集资金。通过定期的财务预算安排当期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。发行人指定相关部门负责协调本期债券偿付工作，在债券每年的利息偿付日之前和/或本金兑付日之前的十五个交易日内，发行人相关部门组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

#### (四) 严格的信息披露

发行人将在债券存续期内每一个会计年度结束之日起 4 个月内或每一个会计年度上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并公告上一年年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的情况下，发行人将提前披露延期披露定期报告的公告，说明延期原因及是否存在影响偿付债券本息能力的情形和风险。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项。

#### （五）制定并严格执行资金管理计划

债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### （六）拥有强大的股东背景和强有力股东支持

发行人控股股东信达投资是中国信达的全资子公司，中国信达隶属于财政部，是从事商业银行不良资产处置的四大资产管理公司之一。信达地产作为中国信达体系内唯一房地产开发业务运作平台，依托于中国信达系统的房地产资源及各金融平台的支持，在项目和资金方面加强信达系统协同联动，集团协同效应有所显现。在股东强有力的支持下，发行人在融资和项目资源获取等方面具有一定优势，为债券的偿付提供了一定的保障。

### （二）偿债保障措施变动情况

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、偿债保障措施执行情况及有效性分析

发行人制定《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。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

### 一、本息偿付安排

表：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(年)	到期日
137616.SH	22 信地 03	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	8月5日	2+2+1	2027年8月5日
115514.SH	23 信地 01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	6月15日	2+2+1	2028年6月15日
115515.SH	23 信地 02	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	6月15日	3+2	2028年6月15日
240440.SH	23 信地 05	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	12月22日	2+2+1	2028年12月22日

### 二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况	投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人赎回选择权的触发及执行情况
137616.SH	22 信地 03	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
115514.SH	23 信地 01	报告期内尚未到付息日	不适用	不适用
115515.SH	23 信地 02	报告期内尚未到付息日	不适用	不适用
240440.SH	23 信地 05	报告期内尚未到付息日	不适用	不适用

## 第八章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 2,210,528.28 万元、1,824,809.55 万元和 1,142,007.33 万元，净利润分别为 84,485.83 万元、57,503.99 万元和 60,170.99 万元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 271,178.8 万元、184,013.16 万元和 71,249.44 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供保障。

### 二、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。

## 第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

## 第十章 重大事项

报告期内，发行人出现重大事项如下：

1、2023年6月14日，发行人披露了《关于更换会计师事务所的公告》，发行人拟将变更原聘任的会计师事务所名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。前任会计师事务所安永华明为公司提供审计服务已满8年，已达到财政部规定的最长连续聘用会计师事务所年限。上述会计师事务所变动事宜对发行人的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力未产生重大不利影响，以上事项预计不会对上述债券兑付兑息产生重大不利影响。上述变动事项内部程序符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

2、发行人已于2023年9月13日披露《信达地产股份有限公司关于调整公司债券募集资金偿债明细的公告》，拟变更“23信地01”和“23信地02”的偿还有息债务明细。截至报告期末，“23信地01”和“23信地02”扣除发行费用后募集资金到账共计14.98152亿元，其中2.90亿元用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，12.08152亿元用于偿还有息债务。本次债券募集资金用途的调整将有助于提高公司募集资金使用效率，上述募集资金偿债明细调整对公司日常管理、生产经营、偿债能力及债券持有人权益无重大影响。

## **第十一章 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，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《信达地产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)

