

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
(2024年度)

发行人

信达地产股份有限公司



(北京市东城区永内大街 1 号)

债券受托管理人



(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)

2025 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（以下简称“信达地产”、“发行人”或“公司”）对外披露的《信达地产股份有限公司 2024 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。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

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。

目录

第一节 公司债券概况	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况	10
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	13
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	17
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	19
第六节 公司债券本息偿付情况	21
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	24
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	26
第九节 债券持有人会议召开情况	27
第十节 公司债券的信用评级情况	28
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	29
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	30
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	31

第一节 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

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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
截至报告期末债券余额	17.20
截至报告期末的利率（%）	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
报告期内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：报告期内不涉及行权。</p>

行权日	报告期内不涉及行权,最近行权日为 2025 年 1 月 27 日 (因 2025 年 1 月 25 日为法定节假日, 顺延至下一交易日)
-----	---

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
截至报告期末债券余额	10.50
截至报告期末的利率 (%)	4.15
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
报告期内选择权条款的触发 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>2024 年 1 月 11 日, 发行人发布票面利率调整公告, 票面利率由 4.57% 下调至 4.15%。2024 年 1 月 17 日, 发行人发布债券回售结果公告, 回售金额为 3.35 亿元。2024 年 2 月 29 日, 发行人发布债券转售实施结果公告, 完成转售债券金额 3.35 亿元, 最终存续规模为 10.50 亿元。</p>
行权日	2024 年 1 月 25 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
截至报告期末债券余额	20.20
截至报告期末的利率（%）	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
报告期内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：报告期内不涉及行权。</p>
行权日	报告期内不涉及行权，最近行权日为 2025 年 3 月 25 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
截至报告期末债券余额	10.10

截至报告期末的利率 (%)	3.15
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
报告期内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>2024 年 3 月 11 日，发行人发布票面利率调整公告，票面利率由 4.70% 调至 3.15%。2024 年 3 月 15 日，发行人发布债券回售结果公告，回售金额为 8.20 亿元。</p> <p>2024 年 4 月 24 日，发行人发布债券转售实施结果公告，完成转售债券金额 8.20 亿元，最终存续规模为 10.10 亿元。</p>
行权日	2024 年 3 月 25 日

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
截至报告期末债券余额	6.00
截至报告期末的利率 (%)	3.05
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
报告期内选择权条款的触发 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间的票面利率。</p> <p>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。</p> <p>触发执行的具体情况:</p> <p>2024 年 4 月 17 日, 发行人发布票面利率调整公告, 票面利率由 3.45% 下调至 3.05%。2024 年 4 月 26 日, 发行人发布债券回售结果公告, 回售金额为 0.50 亿元。</p> <p>2024 年 6 月 18 日, 发行人发布债券转售实施结果公告, 完成转售债券金额 0.50 亿元, 最终存续规模为 6.00 亿元。</p>
行权日	2024 年 5 月 20 日 (因 2024 年 5 月 19 日为法定节假日, 顺延至下一交易日)

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
截至报告期末债券余额	6.00
截至报告期末的利率 (%)	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	票面利率调整选择权, 回售选择权

(如有)	
报告期内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间的票面利率。</p> <p>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。</p> <p>触发执行的具体情况: 报告期内不涉及行权。</p>
行权日	报告期内不涉及行权,最近行权日为2025年5月19日。

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》《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《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》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督导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，发行人出现了（1）变更会计师事务所事项；（2）制定信用类债券信息披露管理办法，变更信息披露事务负责人，修订公司章程；（3）董事、总经理的变更；（4）选举董事长及变更法定代表人等四项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，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，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 27 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(2023 年度)》；于 2024 年 1 月 17 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就“21 信地 02”回售结果及转售事项公告了《中信证券股份有限公司关于“21 信地 02”回售结果及转售事项之临时受托管理事务报告》，于 2024 年 3 月 15 日

在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就“21 信地 04”回售结果及转售事项公告了《中信证券股份有限公司关于“21 信地 04”回售结果及转售事项之临时受托管理事务报告》，于 2024 年 4 月 26 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就“22 信地 01”回售结果及转售事项公告了《中信证券股份有限公司关于“22 信地 01”回售结果及转售事项之临时受托管理事务报告》，于 2024 年 7 月 8 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就发行人会计师事务所由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）变更为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）的事项公告了《中信证券股份有限公司关于信达地产股份有限公司变更会计师事务所之临时受托管理事务报告》，于 2024 年 8 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就发行人修订信息披露制度、变更信息披露事务负责人以及修订公司章程的具体事项公告了《中信证券股份有限公司关于信达地产股份有限公司制定信用类债券信息披露管理办法及变更信息披露事务负责人、修订公司章程之临时受托管理事务报告》，于 2024 年 8 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就发行人董事、高级管理人员变更的具体事项公告了《中信证券股份有限公司关于信达地产股份有限公司董事、高级管理人员辞任暨补选董事、聘任总经理之临时受托管理事务报告》，于 2024 年 9 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就发行人选举董事长及变更法定代表人的具体事项公告了《中信证券股份有限公司关于信达地产股份有限公司选举董事长及变更法定代表人之临时受托管理事务报告》。

三、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。

四、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。

五、监督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”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。受托管理人按照监管要求和协议约定督促发行人合规管理募集资金专项账户，并监督专项账户运作情况。具体情况详见“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”。

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，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”发行人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、督促发行人按时履约

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”按期足额付息、兑付回售本金和利息，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1. 发行人业务情况及经营模式

发行人以房地产开发为核心，以代建服务、物业服务、商业运营为支持，持续完善产品体系与城市布局。发行人重点关注经济强市和人口导入城市，形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。发行人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，积极参与城市更新，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，发行人发挥专业开发和资源整合能力，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，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、投资收益以及代建监管收入等多元化收入来源转变。

2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

信达地产于 2008 年完成了发行股份购买资产暨重大资产重组，公司发展进入了新的历史阶段。公司房地产业务脱胎于原中国建设银行所属的房地产开发实体，整合于信达投资的房地产业务板块，成长为今天拥有近千亿资产的房地产开发企业集团。公司业务布局主要分布在浙江、上海、广东、安徽、山东、新疆、辽宁、海南、山西、重庆等省区，公司开发产品多次获得包括我国房地产开发领

域最高奖项——“广厦奖”在内的多项荣誉。2024 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 79 位，权益销售金额居 102 位。（数据来源于克尔瑞研究中心排行榜）

3. 经营业绩

发行人主营业务行业主要划分为房地产、物业管理和其他。2023 年-2024 年度，发行人营业收入分别为 114.20 亿元和 80.28 亿元。

表：发行人 2023-2024 年度主营业务收入结构情况表

单位：万元，%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	659,623.89	82.16	962,576.32	84.29
房地产开发经营	640,564.89	79.79	950,240.48	83.21
其他主营业务	19,059.00	2.37	12,335.84	1.08
其他业务收入	143,217.91	17.84	179,431.01	15.71
合计	802,841.80	100.00	1,142,007.33	100.00

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的原因
1	总资产	764.34	826.55	-7.53	-
2	总负债	504.98	573.83	-12.00	-
3	净资产	259.36	252.72	2.63	-
4	归属母公司股东的净资产	238.39	246.32	-3.22	-
5	资产负债率 (%)	66.07	69.43	-4.84	-
6	流动比率	1.78	2.17	-17.97	-
7	速动比率	0.51	0.76	-32.89	主要系货币资金余额较年初减少
8	期末现金及现金等价物余额	45.08	93.00	-51.52	主要为2024年度销售房地产项目收到的现金较上

序号	项目	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的原因
					年同期减少所致

单位: 亿元 币种: 人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的原因
1	营业收入	80.28	114.20	-29.70	-
2	营业成本	55.99	83.30	-32.78	发行人 2024 年度较上年同期房地产业结转规模下降,营业成本下降
3	利润总额	-6.43	8.76	-173.40	发行人利润指标
4	净利润	-8.09	6.02	-234.39	下滑主要系受市
5	归属母公司股东的净利润	-7.84	5.05	-255.25	场环境等影响,发
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	7.93	22.84	-65.28	行人房地产开发项目结转收入及毛利率均较 2023 年度有所下降,发行人合作开发的房地产项目权益法确认的投资收益减少;发行人部分房地产开发项目及财务性投资项目出现减值迹象,计提减值准备金额同比有所增加所致
7	经营活动产生的现金流净额	-11.41	7.12	-260.25	主要为 2024 年度销售房地产项目收到的现金较上年同期减少所致
8	投资活动产生的现金流净额	13.80	6.97	97.99	主要为 2024 年度投资支付的现金较上年同期减少所致
9	筹资活动产生的现金流净额	-50.31	-41.54	-21.11	-
10	应收账款周转率	3.95	5.88	-32.82	主要系发行人 2024 年度较上年同期房地产结转

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例(%)	变动比例超过30%的原因
					规模下降，营业收入下降所致
11	存货周转率	0.16	0.22	-27.27	-
12	EBITDA全部债务比	2.44	6.66	-63.36	受行业整体影响，2024年度归属母公司净利润较上年同期减少
13	利息保障倍数	0.39	1.08	-63.89	受行业整体影响，2024年度归属母公司净利润较上年同期减少
14	EBITDA利息倍数	0.41	1.11	-63.06	受行业整体影响，2024年度归属母公司净利润较上年同期减少

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、报告期内债券募集资金使用情况

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”不涉及募集资金使用情况。

二、其他需要说明的事项

(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，“21 信地 01”、“21 信地 02”不涉及募集资金使用情况。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。且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，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。

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“21 信地 01”、“21 信地 02”的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内，专项账户运行正常，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，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，“21 信地 03”、“21 信地 04”不涉及募集资金使用情况。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。且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，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。

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“21 信地 03”、“21 信地 04”的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内，专项账户运行正常，不涉及从专户转入一般户或其

他资金转入专户的情况，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)

报告期内，“22 信地 01”、“22 信地 02”不涉及募集资金使用情况。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。且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，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。

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“22 信地 01”、“22 信地 02”的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内，专项账户运行正常，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024-03-27	信达地产股份有限公司 2023 年年度报告	上交所
2	2024-08-28	信达地产股份有限公司 2024 年半年度报告	上交所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上交所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024-07-05	关于变更会计师事务所的公告	发行人会计师事务所由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）变更为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）。
2	2024-08-16	关于制定信用类债券信息披露管理办法及变更信息披露事务负责人的公告	信达地产制定并实施了《信用类债券信息披露管理办法》，根据该办法规定，信用类债券信息披露事务负责人由分管信用类债券融资工作的董事或其他高级管理人员，现任公司信用类债券信息披露事务负责人为财务总监周慧芬女士。
3	2024-08-16	关于修订《信达地产股份有限公司章程》的公告	根据业务需求，公司对章程进行修订。
4	2024-08-16	关于董事、高级管理人员辞职暨补选董事、聘任总经理的公告	信达地产董事、高级管理人员发生变更。
5	2024-09-03	信达地产股份有限公司第十三届董事会第九次（临时）会议决议公告	信达地产董事长及法定代表人发生变更。

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。

三、其他需要说明的事项（如有）

无。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

（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 2024 年 1 月 25 日按期足额完成 2024 年度付息工作；21 信地 02 于 2024 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 15 日内进行回售登记，回售金额为 3.35 亿元，并于 2024 年 1 月 25 日按期足额兑付回售款项，并完成了 3.35 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 2024 年 3 月 25 日按期足额完成 2024 年度付息工作；21 信地 04 于 2024 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 13 日内进行回售登记，回售金额为 8.20 亿元，并于 2024 年 3 月 25 日按期足额兑付回售款项，并完成了 8.20 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。

(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 2024 年 5 月 20 日(因 2024 年 5 月

19 日为法定节假日，顺延至下一交易日）按期足额完成 2024 年度付息工作；22 信地 01 于 2024 年 4 月 22 日至 2024 年 4 月 24 日内进行回售登记，回售金额为 0.50 亿元，并于 2024 年 5 月 20 日（因 2024 年 5 月 19 日为法定节假日，顺延至下一交易日）按期足额兑付回售款项，并完成了 0.50 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。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

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”已按期足额兑付利息、回售本金和利息，未出现债券兑付兑息违约情形，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

指标（合并口径）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.78	2.17
速动比率	0.51	0.76
资产负债率（%）	66.07	69.43
EBITDA利息倍数	0.41	1.11

从短期偿债指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 2.17 和 1.78，速动比率分别为 0.76 和 0.51。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。

从长期偿债指标来看，截至 2024 年末，发行人资产负债率 66.07%，较上年末减少 3.36 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，最近两年末，发行人利息保障倍数分别为 1.11 和 0.41，长期偿债能力基本保持稳定。

发行人所处的地产行业近期处于下行趋势，报告期内发行人因受市场环境等影响，发行人房地产开发项目结转收入及毛利率均较 2023 年度有所下降，发行人合作开发的房地产项目权益法确认的投资收益减少；发行人部分房地产开发项目及财务性投资项目出现减值迹象，计提减值准备金额同比有所增加导致发行人利润有所下滑，使得发行人 EBITDA 利息倍数有所下滑。2024 年度，发行人相

关债券均按时足额付息兑付。截至报告期末，受托管理人尚未发现偿债能力发生显著异常，未来将持续关注发行人的偿债能力。

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”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

发行人根据约定设立专项偿债账户，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，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。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”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，未发现发行人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

报告期内,信达地产股份有限公司公司债券的信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称“中诚信国际”)。中诚信国际于2024年5月22日披露了《信达地产股份有限公司2024年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告,经中诚信国际评定,发行人的主体信用等级为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”的信用等级为AA+。

作为“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”的债券受托管理人,中信证券股份有限公司特此提请投资者关注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 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人发生了变动。

根据信达地产股份有限公司于 2024 年 8 月 16 日发布的《关于制定信用类债券信息披露管理办法及变更信息披露事务负责人的公告》，信达地产制定了《信用类债券信息披露管理办法》，信息披露事务负责人涉及变更。

根据《信用类债券信息披露管理办法》第二十五条规定，信用类债券信息披露事务负责人由分管信用类债券融资工作的董事或其他高级管理人员，现任公司信用类债券信息披露事务负责人为财务总监周慧芬女士。

针对上述事项，中信证券于 2024 年 8 月 22 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制定信用类债券信息披露管理办法及变更信息披露事务负责人、修订公司章程之临时受托管理事务报告》。

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，发行人未发生与其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。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息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、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)

发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用, 最终不用于购置土地。

报告期内, 未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

(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)

发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用, 最终不用于购置土地。

报告期内, 未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

(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)

1、资信维持承诺

发行人承诺, 在本期债券存续期内, 不发生如下情形:

- (1) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的;
- (2) 发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。

发行人在债券存续期内, 出现违反上述约定的资信维持承诺情形的, 发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维持承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。

2、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次公开发行公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购买理财产品，不用于购置土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，在存续期间改变资金用途前及时披露有关信息。公司改变债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的改变程序；并于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

发行人承诺，将严格遵守法律、法规、其他规范性文件的有关规定，保障募集资金用于核准的用途，积极配合监管银行和债券受托管理人对募集资金使用的检查和监督，保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

(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（2024年度）》之盖章页)

