

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公司债券 受托管理事务报告 （2024 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）

二〇二五年六月

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 2024 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.....	17
第九章 募集说明书中约定的其他义务	19
第十章 重大事项.....	20
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 ...	21

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2024 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	3.10%	4.00%（2025 年 5 月，发行人行使票面利率选择权，将本期债券票面利率下调至 3.00%）	4.55%	4.07%
调整票面利率选择权的触发	已于 2024 年 8 月 5 日调整票面利率，调整后利率	不适用	不适用	不适用

及执行情况	为 3.10%			
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，付息频率为按年付息，到期一次还本	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	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	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
报告期付息日	2024 年 8 月 5 日	2024 年 6 月 15 日	2024 年 6 月 15 日	2024 年 12 月 22 日
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 5 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	信息披露情况
2024 年 9 月，发行人选举董 事长及变更法定代表人	发行人第十三届董事会第九次 （临时）会议审议同意推举董 事邓立新先生担任发行人第十 三届董事会董事长及发行人的 法定代表人	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
2024 年 8 月，董事、高级管 理人员辞任暨补选董事、聘 任总经理	发行人董事、高级管理人员涉 及变更	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
2024 年 8 月，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	发行人制定了信息披露管理办 法，信息披露事务负责人涉及 变更，同时对公司章程进行修 订	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
2024 年 7 月，“22 信地 03”回 售转售	22 信地 03 下调票面利率至 3.10%，并进行了回售转售	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
2024 年 7 月，变更会计师事 务所	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）	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

第三章 发行人 2024 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	邓立新
成立日期	1984 年 7 月 20 日
注册资本（万元）	285,187.86
实缴资本（万元）	285,187.86
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	周慧芬
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
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。

（二）经营情况分析

（1）各业务板块收入成本情况

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

三、发行人主要会计数据和财务指标

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 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

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
					产结转规模下降， 营业成本下降
3	利润总额	-6.43	8.76	-173.40	发行人利润指标 下滑主要系受市 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 加所致
4	净利润	-8.09	6.02	-234.39	
5	归属母公司股东的净利润	-7.84	5.05	-255.25	
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	7.93	22.84	-65.28	
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 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

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
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

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。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

（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

2024 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	发行人将本期债券下调票面利率至 3.10%， “22 信地 03” 债券持有人于回售登记期（2024 年 7 月 11 日至 2024 年 7 月 15 日）内对其所持有的全部或	不适用

			部分“22 信地 03”登记回售，回售金额为 1.28 亿元，已全部转售。截至本报告出具日，“22 信地 03”债券余额为 15 亿元	
115514.SH	23 信地 01	按约定付息，无违约情形	报告期内未触发	不适用
115515.SH	23 信地 02	按约定付息，无违约情形	报告期内未触发	不适用
240440.SH	23 信地 05	按约定付息，无违约情形	报告期内未触发	不适用

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 1,824,809.55 万元、1,142,007.33 万元和 802,841.80 万元。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动现金流入分别为 1,743,909.16 万元、852,741.21 万元和 446,493.40 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。

发行人于2025年2月14日收到控股股东之控股股东中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）通知，中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）拟将其持有的全部中国信达股权无偿划转至中央汇金投资有限责任公司（以下简称“汇金公司”）。划转完成后，发行人的实际控制人将由财政部变更为汇金公司。

2025年5月8日，发行人收到中国信达通知，中国信达股权变更获得国家金融监督管理总局的批准。汇金公司在中国信达股权变更获得国家金融监督管理总局批准后，按照相关规定披露收购报告书及法律意见书，具体内容详见发行人同日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的相关公告。本次划转尚需取得其他金融监管机构批准。

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受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

