

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 02
债券简称： 25 信地 01
债券简称： 25 信地 03

债券代码： 175664.SH
债券代码： 175665.SH
债券代码： 175888.SH
债券代码： 175889.SH
债券代码： 185782.SH
债券代码： 243267.SH
债券代码： 243908.SH

中信证券股份有限公司 关于信达地产股份有限公司计提资产减值 准备、发布 2025 年年度业绩预告的临时受 托管理事务报告

债券受托管理人



2026 年 1 月

重要声明

本报告依据《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》《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 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其他相关信息披露文件以及信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”、“公司”、“发行人”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。中信证券编制本报告的内容及信息均来源于信达地产提供的资料或说明。

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信证券所作的承诺或声明。

中信证券股份有限公司作为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）（品种一简称：21 信地 01，代码：175665.SH；品种二简称：21 信地 02，代码：175665.SH）、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）（品种一简称：21 信地 03，代码：175888.SH；品种二简称：21 信地 04，代码：175889.SH）、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）（简称：22 信地 02，代码：185782.SH）、信达地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称：25 信地 01，代码：243267.SH）、信达地产股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）（简称：25 信地 03，代码：243908.SH）的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定，现就下述事项予以报告。

一、计提资产减值准备事项基本情况

信达地产股份有限公司于近期发布《信达地产股份有限公司关于计提资产减值准备的提示性公告》，信达地产股份有限公司根据《企业会计准则》及公司会计政策、会计估计等相关规定，基于谨慎性原则，对截至 2025 年 12 月 31 日的存货、应收款项等资产出现的减值迹象进行全面的清查和分析，计提相应资产减值准备预计共计 61.89 亿元。具体情况如下：

（一）计提资产减值准备的原因

1、应收款项坏账准备

发行人在对单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，发行人参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

2、债权投资减值准备

发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

3、存货跌价准备

存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

4、投资性房地产减值准备

发行人于资产负债表日判断单个投资性房产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，发行人将估计其可收回金额，进行减值测试。

5、商誉减值准备

发行人对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者

资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

6、长期股权投资减值准备

发行人与资产负债表日，对子公司、联营企业及合营企业的投资有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二）本次计提资产减值准备对公司的影响

上述资产减值准备计提事项预计减少发行人 2025 年年度利润总额 61.89 亿元。

（三）其他说明

以上数据为发行人初步测算，未经会计师事务所审计。最终资产减值准备计提金额以发行人披露的 2025 年年度报告为准。

二、2025 年半年度业绩预告事项基本情况

信达地产股份有限公司于近期发布《信达地产股份有限公司 2025 年年度业绩预告》，具体情况如下：

（一）本期业绩预告情况

1、业绩预告期间

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

2、业绩预告情况

（1）经公司财务部门初步测算，预计公司 2025 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-82.0 亿元到-76.0 亿元。

（2）预计公司 2025 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-81.7 亿元到-75.7 亿元。

（二）上年同期经营业绩和财务状况

1、利润总额：-6.43 亿元；归属于母公司所有者的净利润：-7.84 亿元；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润：-8.17 亿元。

2、每股收益：-0.27 元/股。

（三）本期预亏的主要原因

报告期内，公司经营情况稳定，整体平稳可控。本期业绩出现亏损的主要原因如下：

1、本期房地产开发项目集中交付规模减少，营业收入和毛利率同比下降。

2、部分房地产开发项目及对外财务性投资存在减值迹象，公司结合市场情况，根据谨慎性原则计提相应减值准备。

（四）风险提示

本次业绩预告尚未经注册会计师审计，发行人已就本次业绩预告情况与年审会计师事务所进行初步沟通。

发行人不存在影响本次业绩预告内容准确性的重大不确定性因素。

（五）其他说明事项

以上预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司正式披露的 2025 年年度报告为准，敬请广大投资者注意投资风险。

三、影响分析

2024 年末，发行人合并口径经审计的净资产为 259.36 亿元。

上述资产减值准备计提事项预计减少发行人 2025 年年度利润总额 61.89 亿元，超过上年末净资产的 10%，最终资产减值准备计提金额以发行人披露的 2025 年年度报告为准。

经发行人财务部门初步测算，预计发行人 2025 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-82.0 亿元到-76.0 亿元。预计发行人 2025 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-81.7 亿元到-75.7 亿元，均超过上年末净资产的 10%。以上预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以发行人正式

披露的 2025 年年度报告为准。

中信证券作为 21 信地 01、21 信地 02、21 信地 03、21 信地 04、22 信地 02、25 信地 01 和 25 信地 03 的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本受托管理临时公告。

中信证券后续将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于信达地产股份有限公司计提资产减值准备、发布 2025 年年度业绩预告的临时受托管理事务报告》之盖章页)

