

债券简称：19 投资 01

债券代码：112951.SZ

债券简称：19 投资 02

债券代码：112952.SZ

信达投资有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人

信达投资有限公司



(北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼)

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(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)

2023 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”“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《信达投资有限公司公司债券年度报告（2022年）》等相关公开信息披露文件、信达投资有限公司（以下简称“信达投资”“发行人”或“公司”）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，报告期是指2022年1月1日至2022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 本期公司债券概况.....	1
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	5
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况.....	7
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.....	15
第六节 本期债券本息偿付情况.....	16
第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....	18
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	19
第九节 债券持有人会议召开情况.....	20
第十节 公司债券的信用评级情况.....	21
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	22
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.....	23
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.....	24
第十四节 其他情况.....	25

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

信达投资有限公司。

二、核准情况及核准规模

2019年3月1日，发行人董事会审议通过了《关于信达投资有限公司申请发行公司债券的议案》，并将该议案提请股东审议。

2019年3月1日，发行人股东审议通过了董事会提交的《关于信达投资有限公司申请发行公司债券的议案》，同意发行人发行不超过100亿元（含100亿元）公司债券。

2019年7月26日，发行人取得了中国证监会（证监许可[2019]1383号文）核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。信达投资有限公司于2019年8月21日发行人民币4亿元信达投资有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一）（债券代码：112951.SZ，债券简称：19投资01）及人民币6亿元信达投资有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二）（债券代码：112952.SZ，债券简称：19投资02）。

三、公司债券的基本情况

1、发行主体：信达投资有限公司。

2、债券全称：信达投资有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券。本期债券分为两个品种，其中品种一债券名称为“信达投资有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一）”，债券简称“19投资01”；品种二债券名称为“信达投资有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二）”，债券简称“19投资02”。

3、债券代码：112951.SZ、112952.SZ。

4、发行总额：19投资01发行规模为4亿元，19投资02发行规模为6亿元。

5、债券品种及期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为 5 年期。

6、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

8、债券利率及其确定方式：19 投资 01 发行时票面利率为 3.89%，19 投资 02 发行时票面利率为 4.27%。2022 年 8 月 23 日起，19 投资 01 票面利率调整为 3.79%。

本期债券品种一的票面利率在其存续期的前 3 年内固定不变。在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为发行人调整后的票面利率，在债券存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券品种二的票面利率在其存续期 5 年内固定不变。

9、发行人调整票面利率选择权：在存续期的第 3 年末，发行人选择调整本期债券品种一存续期后 2 年票面利率至 3.79%。

10、投资者回售选择权：投资者可在回售登记期内选择将持有的“本期债券品种一全部或部分回售给公司。

11、回售登记期：本期债券品种一的回售登记期为 2022 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 28 日。

12、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

13、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 8 月 23 日。

14、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

15、付息日：本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 23 日。

本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

16、到期日：本期债券品种一的到期日为 2024 年 8 月 23 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 8 月 23 日。本期债券品种二的到期日为 2024 年 8 月 23 日。

17、计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2019 年 8 月 23 日至 2024 年 8 月 23 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 8 月 23 日至 2022 年 8 月 23 日。本期债券品种二的计息期限为 2019 年 8 月 23 日至 2024 年 8 月 23 日。

18、兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 8 月 23 日（如非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 8 月 23 日。本期债券品种二的兑付日期为 2024 年 8 月 23 日（如非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单。采用单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。

20、担保情况：本期债券为无担保债券。

21、牵头主承销商：发行人聘请信达证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商。

22、联席主承销商：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

23、簿记管理人：信达证券股份有限公司。

24、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

25、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式承销。

26、募集资金专项账户银行及专项偿债账户银行：上海浦东发展银行股份有限公司北京复兴路支行。（发行人已开立本期债券专项账户）。

27、信用评级及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

28、上市交易场所：深圳证券交易所。

29、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券本金。

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《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》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，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，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。

二、持续关注增信措施

19 投资 01、19 投资 02 均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、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，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。19 投资 01、19 投资 02 债券募集资金实际用途与约定用途一致。

四、披露受托事务管理报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 21 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《信达投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》。

报告期内，受托管理人于 2022 年 1 月 11 日就大商股份有限公司、大商股份郑州商业投资有限公司诉信达投资房地产开发经营合同纠纷一案的进展情况公告了《中信证券股份有限公司关于信达投资有限公司涉及重大诉讼进展的临时受托管理事务报告》，于 2022 年 8 月 22 日就公司董事长及董事变更事项公告了《中信证券股份有限公司关于信达投资有限公司董事长及董事发生变动的临时受托管理事务报告》。

截至本报告出具日，上述事项对发行人未造成重大不利影响。上述事项详细情况请参阅本报告“第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况”。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》《信达投资有限公司 2019 年面向合格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 19 投资 01、19 投资 02 存在触发召开持有人会议的情形，19 投资 01、19 投资 02 不涉及召开持有人会议事项。

六、督促履约

报告期内，本公司已督促“19 投资 01”债券按期足额付息及回售兑付，已督促“19 投资 02”债券按期足额付息。本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、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 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

（一）公司主要业务介绍

公司经营范围：对外投资；商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司主营业务主要由房地产开发和对外投资业务两大板块构成。

房地产开发业务方面，公司以房地产开发为核心，以物业服务、商业运营、房地产专业服务为支持，坚持房地产开发与资本运营协调发展和良性互动的发展模式；持续完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司重点关注经济强市和人口导入城市，围绕长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝城市群，进入了北京、天津、上海、广东、浙江、江苏、安徽、湖北、山东、海南、重庆、成都等地近三十个城市，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，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司秉承“专业特色的不动产资源整合商”的企业愿景，践行“专业创造、共赢未来”的企业使命，坚持“理解客户需要，开发宜居产品，建设美好家园”的品牌价值观，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线，并努力提高物业服务水平和商业运营能力。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将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。公司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、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。

对外投资业务方面，公司积极参与金融风险化解和实体经济投资业务开拓，充分发挥不动产不良资产盘活重整专业化能力，以“重整、重组、重构”方式盘活

问题资产、问题机构；将能源、矿产、电力和高新技术行业作为重点投资领域，积极开拓新能源相关的基建、储能、技术创新的细分领域，着力探索国内外新兴的 ESG 投资。在投资区域方面，信达投资致力于在建设任务重、存量规模大、资产质量好的地区参与盘活存量资产；在地方政府债务率高、财政收支平衡压力大的地区，联合分公司稳妥化解地方政府债务风险。

公司投资规模保持稳定，主要投资包括股权、债权、基金、定增及股票等，房地产行业投资占比较大，同时有新能源、电信、电力、环保、文化传媒、消费品等行业。投资业务的收益主要体现在投资收益和利息收入两方面，其中投资收益来源主要包括私募基金、信托计划、资管计划等产生的收益以及通过处置股权、股票产生的收益等，利息收入来源主要包括公司固定收益类投资产生的收入，逐渐成为公司重要的利润来源。未来，公司投资业务规模将持续稳健发展，成为公司重要的利润增长点。

（二）公司所处行业情况介绍

1、房地产行业

2022 年，我国宏观经济政策重心向稳增长和防风险方向转移，房地产行业政策逐步转向宽松。2022 年 4 月 29 日，中央政治局会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。7 月 28 日，中央政治局会议进一步提出，要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。11 月 11 日，央行、银保监会共同发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，内容涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度六大方面共十六条具体措施。从全年看，相关部委和地方政府密集出台市场维稳政策，从支持优秀房企融资、鼓励行业并购重组，到降低首付比例、下调房贷利率、提高公积金贷款额度、居民换购住房个人所得税退税、放松户籍政策、加大人才引进力度等，都在努力稳定市场预期，

这些政策有利于市场的恢复，但从政策出台到完全发挥政策效应，恢复行业良性循环，还需要一段时间。

展望 2023 年，我国经济恢复的基础尚不牢固，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，需要大力提振市场信心，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，房地产行业的稳定健康发展对恢复经济活力具有重要意义。中央经济工作会议提出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况；要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。2023 年 1 月 17 日，全国住房和城乡建设工作会议提出，以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展；大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策；推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房；以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。总体来看，在“稳”的政策导向下，2023 年房地产行业政策将有利于房地产市场恢复平稳健康发展，房地产市场有望实现软着陆，逐步企稳复苏；有利于推动房地产业向新发展模式平稳过渡，促进房地产行业良性循环，支持我国经济稳步增长。

2、对外投资行业

公司的投资业务主要指从事的特殊资产投资经营，在围绕集团不良主业的基础上，以资产管理为战略方向，利用中国信达综合金融经营优势，发挥自身在投资领域的专业经验，进行特殊资产投资。例如，财务性股权投资，即通过直接投资、私募股权投资、证券市场定向增发等方式向客户提供融资，夹层投资，即通过优先股、可转债或其他股权混合债权的方式向客户提供综合金融服务方案。特殊机遇投资，即针对具有发展潜力或高价值资产但面临经营和财务问题的实体，依托中国信达协同多元化业务平台进行投资。目前，公司投资业务行业分布房地产占比相对较大。

特殊资产投资经营业务是开展基于不良资产的特殊机遇投资业务。特殊资产是指投资价值被低估的资产标的，特殊资产按标的不同可以分为：特殊证券资产、特殊债权资产、特殊股权资产和其他特殊资产。中国特殊资产市场潜力很大，行业发展前景广阔，在房地产贷款、地方融资平台贷款、银信合作产品、非银行金融机构等四个方面的特殊资产经营潜力巨大。

二、发行人 2022 年度经营情况

表：主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
房地产销售	1,606,826.24	69.38	2,037,076.43	76.89	-21.12
利息	505,825.66	21.84	404,435.25	15.27	25.07
基金管理	38,049.15	1.64	32,714.08	1.23	16.31
租赁	37,433.66	1.62	37,937.99	1.43	-1.33
物业管理	23,914.24	1.03	31,893.15	1.20	-25.02
酒店经营	22,359.89	0.97	30,793.33	1.16	-27.39
咨询顾问	5,416.89	0.23	4,120.94	0.16	31.45
商品销售	-	-	1,470.31	0.06	-100.00
其他	76,267.38	3.29	68,964.39	2.60	10.59
合计	2,316,093.11	100.00	2,649,405.88	100.00	-12.58

表：主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
房地产销售	1,312,424.61	94.56	1,700,679.73	93.94	-22.83
租赁	17,689.16	1.27	16,097.69	0.89	9.89
物业管理	23,342.14	1.68	40,857.45	2.26	-42.87
酒店经营	13,702.96	0.99	17,067.87	0.94	-19.71
其他	20,745.63	1.49	35,741.12	1.97	-41.96
合计	1,387,904.50	100.00	1,810,443.86	100.00	-23.34

发行人主营业务收入主要由房地产销售、租赁、物业管理、酒店经营及包含利息收入的其他业务构成，其中房地产销售由发行人子公司信达地产经营，在合并报表营业收入中占比最大。2021 年度和 2022 年度，发行人房地产销售业务收入分别为 2,037,076.43 万元和 1,606,826.24 万元，在主营业务收入中的占比分别

为 76.89%和 69.38%，2022 年房地产业务收入较去年同期下降 21.12%；酒店经营业务收入分别为 30,793.33 万元和 22,359.89 万元，在主营业务收入中的占比分别为 1.16%和 0.97%，酒店收入主要来自于发行人子公司三亚天域实业有限公司、武汉东方建国大酒店有限公司及河北金建投资有限公司旗下酒店经营业务收入；租赁收入分别为 37,937.99 万元和 37,433.66 万元，在主营业务收入中的占比分别为 1.43%和 1.62%，租赁业务收入主要来自于发行人及其子公司信达地产股份有限公司、河南省金博大投资有限公司的房产租赁业务收入，主要通过自用房产或存货转为投资性房地产以及通过购买子公司的方式获取投资性房地产的方式获取资产，并通过收取租金的方式获取收入。

发行人其他业务收入主要包括来自实业投资的利息收入和基金管理费收入和手续费收入，每年占主营业务收入较为稳定的比例，实业投资范围包括房地产、高端制造、水务、环保、教育等领域。其中，利息收入金额和占比较高，2021 年度和 2022 年度分别为 404,435.25 万元和 505,825.66 万元，在主营业务收入中的占比分别为 21.84%和 25.07%，2022 年收入较去年同期增长 25.07%。

三、发行人 2022 年度财务情况

单位：万元

主要会计数据和财务指标	2022 年末/度	2021 年末/度	同比变动 (%)
总资产	15,779,764.12	15,781,543.61	-0.01
总负债	11,921,850.41	12,024,421.72	-0.85
净资产	3,857,913.71	3,757,121.89	2.68
归属于母公司股东的净资产	2,527,198.89	2,483,413.16	1.76
营业收入	2,316,093.10	2,649,405.88	-12.58
营业成本	1,387,904.50	1,810,443.86	-23.34
利润总额	243,463.45	349,278.46	-30.30
净利润	126,654.63	233,243.13	-45.70
归属于母公司股东的净利润	85,839.53	181,509.74	-52.71
EBITDA	638,938.80	746,075.93	-14.36
经营活动产生的现金流量净额	-136,509.19	-268,093.35	49.08
投资活动产生的现金流量净额	206,545.43	-501,587.60	141.18
筹资活动产生的现金流量净额	-110,419.47	-176,910.09	37.58
期末现金及现金等价物余额	1,617,600.02	1,658,772.12	-2.48
流动比率	1.52	1.62	-6.17
速动比率	0.90	0.85	5.88

资产负债率（%）	75.55	76.19	-0.84
EBITDA 全部债务比（%）	7.41	8.44	-12.20
EBITDA 利息倍数	1.37	1.44	-4.86
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+摊销；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 4、资产负债率=总负债/总资产；
- 5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 6、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

1、利润总额、净利润及归属于母公司股东的净利润

2022 年度，公司利润总额同比降低 30.30%、净利润同比降低 45.70%、归属于母公司股东的净利润同比降低 52.71%，主要原因为信达地产房地产销售收入大幅下滑，同时公允价值变动损失规模增加所致。

2、经营活动产生的现金流量净额

2022 年度，公司经营活动产生的现金流净额同比增加 131,584.16 万元，同比增长 49.08%，主要为支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

3、投资活动产生的现金流量净额

2022 年度，发行人投资活动产生的现金流净额较 2021 年增加 708,133.03 万元，同比增长 141.18%，主要系投资支付的现金减少所致。

4、筹资活动产生的现金流量净额

2022 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额同比增加 66,490.62 万元，同比增长 37.58%，主要系收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。

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、本期债券募集资金情况及运用计划

（一）信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一）（19 投资 01）

信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集资金 4 亿元，扣除发行费用后的募集资金用于偿还 16 信投 02 债券回售需偿付的本金。

（二）信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二）（19 投资 02）

信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集资金 6 亿元，扣除发行费用后的募集资金用于偿还 16 信投 02 债券回售需偿付的本金。

二、本次债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

（一）信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一）（19 投资 01）

信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一）发行规模为 4 亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 16 信投 02 债券回售需偿付的本金，截至本报告出具日，公司已经按照约定用途使用完毕该募集资金。19 投资 01 募集资金使用已履行了公司相应的审批程序，募集资金专项账户运作正常。

（二）信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二）（19 投资 02）

信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二）发行规模为 6 亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 16 信投 02 债券回售需偿付的本金，截至本报告出具日，公司已经按照约定用途使用完毕该募集资金。19 投资 02 募集资金使用已履行了公司相应的审批程序，募集资金专项账户运作正常。

三、公司债券募集资金实际使用、专项账户运行情况与定期报告披露内容一致性的核查情况

发行人“19 投资 01”“19 投资 02”公司债券募集资金实际使用、专项账户运行情况与 2022 年定期报告披露内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人于 2022 年 1 月 10 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《信达投资有限公司涉及重大诉讼的进展公告》，就公司涉及金博大城房地产开发经营合同纠纷最新进展进行披露。针对发行人上述相关事项，中信证券于 2022 年 1 月 11 日公告了《中信证券股份有限公司关于信达投资有限公司涉及重大诉讼进展的临时受托管理事务报告》。

发行人于 2022 年 8 月 18 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《信达投资有限公司关于董事长及董事发生变动的公告》，就公司董事长由张巨山变更为白玉国，新增董事任力，郑奕女士不再担任董事事宜进行披露。针对发行人上述相关事项，中信证券于 2022 年 8 月 22 日公告了《中信证券股份有限公司关于信达投资有限公司董事长及董事发生变动的临时受托管理事务报告》。

第六节 本期债券本息偿付情况

一、信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一） （19 投资 01）

19 投资 01 的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 23 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 23 日。

报告期内，公司已于 2022 年 8 月 23 日支付“19 投资 01”2021 年 8 月 23 日至 2022 年 8 月 22 日期间的利息。

“19 投资 01”债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人于 2022 年 7 月 25 日公告了《信达投资有限公司关于“19 投资 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次公告》，发行人选择将存续期后 2 年的票面利率调整为 3.79%。发行人于 2022 年 8 月 19 日公告了《信达投资有限公司关于“19 投资 01”回售结果的公告》，“19 投资 01”的回售数量为 3,270,000 张，回售金额为 327,000,000.00 元。发行人已于 2022 年 8 月 23 日完成“19 投资 01”当期利息及回售本金的兑付，并于 2022 年 8 月 25 日至 2022 年 11 月 21 日对回售债券实施转售，拟转售债券数量不超过 3,270,000 张。发行人于 2022 年 11 月 21 日公告了《信达投资有限公司关于“19 投资 01”转售实施结果的公告》，本期债券完成转售数量为 3,270,000 张。截至本报告出具日，本期债券余额 4 亿元。

二、信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二） （19 投资 02）

19 投资 02 的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 23 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。

报告期内，公司已于 2022 年 8 月 23 日支付“19 投资 02”2021 年 8 月 23 日至 2022 年 8 月 22 日期间的利息。

除“19 投资 01”回售事项外，截至本报告出具日，19 投资 01、19 投资 02 未涉及本金偿付事宜。

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

发行人已于 2022 年 8 月 23 日足额支付“19 投资 01”及“19 投资 02”债券当期利息及“19 投资 01”回售资金，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

指标（合并口径）	2022 年 12 月 31 日/2022 年	2021 年 12 月 31 日/2021 年
资产负债率（%）	75.55	76.19
流动比率	1.52	1.63
速动比率	0.90	0.85
EBITDA 利息倍数	1.37	1.44

从短期指标来看，发行人近两年流动比率分别为 1.63、1.52，速动比率分别为 0.85、0.90，近一年流动比率有所下降，主要系发行人交易性金融资产、存货大幅减少所致。

从长期指标来看，发行人近两年资产负债率分别为 76.19%、75.55%，略有所下降。整体来看，发行人负债水平较高。

从 EBITDA 利息倍数来看，发行人近两年 EBITDA 利息倍数分别为 1.44 和 1.37，发行人经营稳健，偿还能力较强。

截至本报告出具日，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

“19 投资 01” “19 投资 02” 债券均无增信机制。

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《信达投资有限公司 2019 年面向合格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，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现“19 投资 01” “19 投资 02” 债券增信机制、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“19 投资 01”“19 投资 02”存在触发召开持有人会议的情形，“19 投资 01”“19 投资 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

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“19 投资 01”“19 投资 02”公司债券的信用等级为 AAA。根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内，联合资信评估有限公司于 2022 年 6 月 27 日出具了《信达投资有限公司 2022 年跟踪评级报告》（联合【2022】5473 号），维持信达投资有限公司公开发行的“19 投资 01”和“19 投资 02”信用等级为 AAA；维持发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

作为“19 投资 01”“19 投资 02”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作出独立判断。

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，发行人负责处理公司债券相关事务的专人未发生变动。

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，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。

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

发行人在募集说明书中承诺本期债券的募集资金不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不用于购置土地，不转借他人，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，绝不用于非具体业务往来产生的资金往来。

发行人控股股东、董事、监事、高级管理人员承诺，如信达投资存在未披露的因闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给信达投资和投资者造成损失的，发行人控股股东、董事、监事、高级管理人员将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

第十四节 其他情况

截至本报告出具日，发行人不存在其他应披露而未披露的重大事项。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《信达投资有限公司公司债券受托管理事务报告(2022年度)》
之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2023年6月28日