

信达地产股份有限公司

2023 年半年度报告



信达地产股份有限公司

二〇二三年八月

(本页无正文，为《信达地产股份有限公司 2023 年半年度报告》盖章页)



2023年8月30日

声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目录

声明	3
释义	5
第一章 企业基本情况	6
一、企业基本情况	6
二、债务融资工具信息披露事务负责人基本情况	6
第二章 债务融资工具存续情况	7
一、债券存续情况	7
二、资信评级情况	9
三、特殊条款的触发和执行情况	10
四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	13
第三章 报告期内重要事项	14
一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	14
二、报告期内合并报表范围重大变动	14
三、报告期内亏损情况	14
四、资产受限情况	14
五、对外担保情况	14
六、重大未决诉讼	15
七、信息披露事务管理制度变动情况	15
第四章 财务信息	16
第五章 备查文件	17
一、备查文件	17
二、备查地点	17
三、备查网站	17

释义

简称		释义
信达地产、发行人、公司、本公司	指	信达地产股份有限公司
董事	指	信达地产股份有限公司董事
监事	指	信达地产股份有限公司监事
中信证券	指	中信证券股份有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
银行间市场	指	全国银行间债券市场
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
信用评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司
会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
本报告、年度报告	指	本公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《信达地产股份有限公司 2023 年半年度报告》
公司章程	指	《信达地产股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期	指	2023年1-6月
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一章 企业基本情况

一、企业基本情况

中文名称	信达地产股份有限公司
中文简称	信达地产
外文名称	CINDA REAL ESTATE CO., LTD.
外文缩写	CINDARE
法定代表人	郭伟
注册资本	285,187.86 万元人民币
实缴资本	285,187.86 万元人民币
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
企业网址	http://www.cindare.com/
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn

二、债务融资工具信息披露事务负责人基本情况

姓名	王琦
职务	财务管理中心总经理
联系地址	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
电话	010-82190965
传真	010-82190974
电子信箱	wangqi1@cinda.com.cn

第二章 债务融资工具存续情况

一、债券存续情况

截至本报告批准报出日存续的债券情况如下所示：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据
债券简称	20 信达地产 MTN003
债券代码	102002312.IB
发行日	2020-12-15
起息日	2020-12-17
到期日	2023-12-17
债券余额	9.80
利率	5.00%
付息兑付方式	每年付息一次，到期一次还本
交易场所	银行间市场
主承销商	招商银行股份有限公司，中信银行股份有限公司
存续期管理机构（如有）	招商银行股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

债券名称	信达地产股份有限公司 2021 年度第一期中期票据
债券简称	21 信达地产 MTN001
债券代码	102100050.IB
发行日	2021-01-11
起息日	2021-01-13
到期日	2024-01-13
债券余额	9.00
利率	4.50%
付息兑付方式	每年付息一次，到期一次还本
交易场所	银行间市场
主承销商	中信银行股份有限公司，招商银行股份有限公司
存续期管理机构（如有）	中信银行股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

债券名称	信达地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据（并购）
债券简称	22 信达地产 MTN001
债券代码	102280816.IB
发行日	2022-04-14
起息日	2022-04-18
到期日	2025-04-18
债券余额	5.80
利率	4.07%
付息兑付方式	每年付息一次，到期一次还本
交易场所	银行间市场
主承销商	中信证券股份有限公司，中信银行股份有限公司
存续期管理机构（如有）	中信证券股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

债券名称	信达地产股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
债券简称	22 信达地产 PPN001
债券代码	032281021.IB
发行日	2022-11-03
起息日	2022-11-04
到期日	2025-11-04
债券余额	6.00
利率	5.00%
交易场所	银行间市场
主承销商	中信建投证券股份有限公司，徽商银行股份有限公司，海通证券股份有限公司
存续期管理机构（如有）	徽商银行股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

债券名称	信达地产股份有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具
债券简称	23 信达地产 PPN001
债券代码	032380337.IB
发行日	2023-04-07
起息日	2023-04-11
到期日	2026-04-11
债券余额	11.00
利率	5.18%

交易场所	银行间市场
主承销商	海通证券股份有限公司，徽商银行股份有限公司，浙商银行股份有限公司
存续期管理机构（如有）	徽商银行股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

债券名称	信达地产股份有限公司 2023 年度第一期中期票据
债券简称	23 信达地产 MTN001
债券代码	102300357.IB
发行日	2023-04-24
起息日	2023-04-26
到期日	2028-04-26
债券余额	16.00
利率	4.35%
交易场所	银行间市场
主承销商	中信证券股份有限公司，中信银行股份有限公司
存续期管理机构（如有）	中信证券股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

债券名称	信达地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据
债券简称	23 信达地产 MTN002
债券代码	102300406.IB
发行日	2023-07-20
起息日	2023-07-21
到期日	2028-07-21
债券余额	10.00
利率	4.50%
交易场所	银行间市场
主承销商	中信证券股份有限公司，中信银行股份有限公司
存续期管理机构（如有）	中信证券股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

截至定期报告批准报出日，公司不涉及逾期未偿还债券。

二、资信评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于 2023 年 5 月 26 日出具了《信达地产股份有限公司 2023 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2023]跟踪 0266 号），维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持“20 信达地产 MTN003”和“21 信达地产 MTN001”的信用等级为 AA+。

联合资信评估股份有限公司对公司的信用情况进行了分析和评估，于 2023 年 4 月 19 日出具了《信达地产股份有限公司 2023 年度第一期中期票据信用评级报告》（联合〔2023〕2278 号）相关信用评级报告，确定公司主体长期信用等级为 AA+，“23 信达地产 MTN001”信用等级为 AA+，评级展望为稳定；于 2023 年 7 月 17 日出具了《信达地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据信用评级报告》（联合〔2023〕5948 号）相关信用评级报告，确定公司主体长期信用等级为 AA+，“23 信达地产 MTN002”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

跟踪评级结果及评级报告按照规定披露于上海清算所网站（<https://www.shclearing.com.cn/>）。报告期内，不存在信用评级机构对发行人债务融资工具的信用评级结果作出调整的情况。

三、特殊条款的触发和执行情况

债券名称	信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据
债券简称	20 信达地产 MTN003
债券代码	102002312.IB
债券余额（亿元）	9.80
利率	5.00%
发行日	2020-12-15
起息日	2020-12-17
到期日	2023-12-17
下一行权日	-
特殊条款	交叉保护条款：【触发情形】发行人及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或发行人及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付的任何银行贷款本金或利息，单独或累计的总金额达到或超过： (1) 人民币 1 亿元，或 (2) 发行人最近一年经审计的合并财务

	报表净资产的 5%，以较低者为准。
触发和执行情况	未触发

债券名称	信达地产股份有限公司 2021 年度第一期中期票据
债券简称	21 信达地产 MTN001
债券代码	102100050.IB
债券余额（亿元）	9.00
利率	4.50%
发行日	2021-01-11
起息日	2021-01-13
到期日	2024-01-13
下一行权日	-
特殊条款	交叉保护条款：【触发情形】发行人及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或发行人及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付的任何银行贷款本金或利息，单独或累计的总金额达到或超过： （1）人民币 1 亿元，或（2）发行人最近一年经审计的合并财务报表净资产的 5%，以较低者为准。
触发和执行情况	未触发

债券名称	信达地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据（并购）
债券简称	22 信达地产 MTN001
债券代码	102280816.IB
债券余额（亿元）	5.80
利率	4.07%
发行日	2022-04-14
起息日	2022-04-18
到期日	2025-04-18
下一行权日	-
特殊条款	无特殊条款
触发和执行情况	未触发

债券名称	信达地产股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
债券简称	22 信达地产 PPN001
债券代码	032281021.IB
债券余额	6.00

利率	5.00%
发行日	2022-11-03
起息日	2022-11-04
到期日	2025-11-04
下一行权日	-
特殊条款	无特殊条款
触发和执行情况	未触发

债券名称	信达地产股份有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具
债券简称	23 信达地产 PPN001
债券代码	032380337.IB
债券余额	11.00
利率	5.18%
发行日	2023-04-07
起息日	2023-04-11
到期日	2026-04-11
下一行权日	2025-04-11
特殊条款	<p>调整票面利率选择权：发行人有权决定在每期定向债务融资工具存续期的第 2 年末调整本期定向债务融资工具后 1 年的票面利率，调整后的票面利率为本期定向债务融资工具存续期前两年的票面利率加发行人提升的基点或者减发行人降低的基点；</p> <p>回售选择权：发行人发出关于是否调整本期定向债务融资工具票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期定向债务融资工具按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期定向债务融资工具。若投资者行使回售选择权，公司将按照中国银行间市场交易商协会的相关业务规则完成回售支付工作</p>
触发和执行情况	未触发

债券名称	信达地产股份有限公司 2023 年度第一期中期票据
债券简称	23 信达地产 MTN001
债券代码	102300357.IB
债券余额	16.00
利率	4.35%
发行日	2023-04-24
起息日	2023-04-26
到期日	2028-04-26
下一行权日	2025-04-26
特殊条款	发行人票面利率调整选择权： 发行人有权决定在每期中期票据存

	续期的第 2 年末、第 4 年末，选择上调或者下调本期中期票据的票面利率，调整后的票面利率分别在第 3 至第 4 个、第 5 个计息年度固定不变；调整后的票面利率需符合调整当时国家有关利率的相关规定，调整幅度以公告为准。若发行人未行使本期中期票据票面利率调整选择权，则本期中期票据后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 投资者回售选择权： 发行人作出关于调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。
触发和执行情况	未触发

债券名称	信达地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据
债券简称	23 信达地产 MTN002
债券代码	102300406.IB
债券余额	10.00
利率	4.50%
发行日	2023-07-20
起息日	2023-07-21
到期日	2028-07-21
下一行权日	2025-07-21
特殊条款	发行人票面利率调整选择权： 发行人有权决定在本期中期票据存续期的第 2 年末、第 4 年末，选择上调或者下调本期中期票据的票面利率，调整后的票面利率分别在第 3 至第 4 个、第 5 个计息年度固定不变；调整后的票面利率需符合调整当时国家有关利率的相关规定，调整幅度以公告为准。若发行人未行使本期中期票据票面利率调整选择权，则本期中期票据后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 投资者回售选择权： 发行人作出关于调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。
触发和执行情况	未触发

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

本公司存续的债务融资工具均未设置增信机制，相关偿债计划及偿债保障措施执行正常，无变更或变化的情况。

第三章 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

(一) 会计政策变更

无。

(二) 会计估计变更

无。

(三) 前期重要差错更正

无。

二、报告期内合并报表范围重大变动

2023年1-6月，公司注销关闭宁波坤安投资有限公司、淮矿地产（杭州）有限公司、嘉兴市信达香格里拉置业有限公司。

三、报告期内亏损情况

本公司报告期内不存在合并报表范围亏损超过上年末净资产10%的情况。

四、资产受限情况

截至报告期末，发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	26,903.57	提供按揭担保的保证金等
存货	1,038,872.36	抵押取得借款
固定资产	2,982.32	抵押取得借款
长期股权投资	96,121.96	质押取得借款
投资性房地产	74,767.61	抵押取得借款
合计	1,239,647.82	-

五、对外担保情况

报告期末，公司对外提供担保的余额为55.95亿元，相比2022年末减少4.66亿元，降幅为7.68%。

六、重大未决诉讼

截至报告期末，公司本部及下属子公司均未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

七、信息披露事务管理制度变动情况

报告期内公司未变更信息披露事务管理制度。

第四章 财务信息

信达地产股份有限公司已于2023年8月30日在上海证券交易所披露了2023年半年度报告，详情请见：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-08-30/600657_20230830_L5I1.pdf

本公司承诺所披露信息真实、准确、完整，并将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等银行间债券市场自律规则指引的规定，在存续期内做好信息披露的工作，请投资者密切关注。

特此公告。

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1.公司 2023 年未经审计的半年度财务报告;
- 2.报告期内在中国银行间交易商协会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

二、备查地点

信达地产股份有限公司

法定代表人：郭伟

查询地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座

联系人：王琦、商谋

联系电话：010-82190965

传真：010-82190974

三、备查网站

投资者可通过中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）下载本报告。