

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

债券简称：23 投资 01

债券代码：148528.SZ

债券简称：23 投资 02

债券代码：148529.SZ

信达投资有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 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)

2024 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（2023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2023年1月1日至2023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.....	4
第三节 发行人 2023 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.....	16
第六节 公司债券本息偿付情况.....	17
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，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）。

2023年，发行人取得了中国证监会注册（证监许可〔2023〕2367号），发行人获准面向专业投资者公开发行总额不超过100亿元的公司债券。信达投资有限公司于2023年11月29日发行人民币9.98亿元信达投资有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)（债券代码：148528.SZ，债券简称：23投资01）及人民币20亿元信达投资有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)（债券代码：148529.SZ，债券简称：23投资02）。

三、公司债券的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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(品种一)
债券简称	19投资01
债券代码	112951.SZ
起息日	2019年8月23日
到期日	2024年8月23日
债券余额	4
截止报告期末的利率(%)	3.79
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
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	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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(品种二)
债券简称	19 投资 02
债券代码	112952.SZ
起息日	2019 年 8 月 23 日
到期日	2024 年 8 月 23 日
债券余额	6
截止报告期末的利率 (%)	4.27
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
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	不适用
选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券简称	23 投资 01
债券代码	148528.SZ
起息日	2023 年 12 月 01 日
到期日	2028 年 12 月 01 日
债券余额	9.98
截止报告期末的利率 (%)	4.14
还本付息方式	按年付息，到期一次还本。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,申万宏源证券有限公司,中信证券股份有限公司,国泰君

	安证券股份有限公司,国金证券股份有限公司
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	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	23 投资 02
债券代码	148529.SZ
起息日	2023 年 12 月 01 日
到期日	2028 年 12 月 01 日
债券余额	20
截止报告期末的利率 (%)	3.99
还本付息方式	按年付息，到期一次还本。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,申万宏源证券有限公司,中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,国金证券股份有限公司
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	调整票面利率选择权、回售选择权
选择权条款的触发或执行情况	报告期内不涉及
行权日	报告期内不涉及

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》、《信达投资有限公司 2023 年面向专业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，持续关注发行人公开披露各项信息。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，发行人存在 2 项重大事项，但对发行人偿债能力不构成重大影响，具体为信息披露事务负责人发生变更和注册资本增加。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，包括但不限于督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务，出具临时受托管理报告等。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、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。

三、持续关注增信措施

19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 投资 02 无增信措施。

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、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，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

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 2023 年 6 月 29 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（2022 年度）》；于 2023 年 9 月 6 日就发行人变更信息披露事务负责人事项公告了《中信证券股份有限公司关于信达投资有限公司信息披露事务负责人发生变更的临时受托管理事务报告》；于 2023 年 9 月 15 日就发行人注册资本增加事项公告了《中信证券股份有限公司关于信达投资有限公司注册资本增加的临时受托管理事务报告》。

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 2023 年面向专业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持有人会议规则》、《信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责。报告期内，未发现 19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 投资 02 发行人存在触发召开持有人会议的情形，19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 投资 02 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 19 投资 01、19 投资 02 按期足额付息，23 投资 01、23 投资 02 不涉及兑付兑息事项，受托管理人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 2023 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，以代建服务、物业服务、商业运营等为支持，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，进入了浙江、安徽、江苏、广东、山东、湖北、四川、陕西、海南、北京、天津、上海、重庆等省市近三十个城市，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，重点关注改善型需求和刚性需求，同时适度开发写字楼和综合体，逐步探索长租公寓、产业园区、养老地产等新业态。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、投资收益以及代建监管收入等多元化收入来源转变。

对外投资业务方面，作为中国信达集团国内主业投资和资产管理平台，公司按照“相对集中、突出主业”的监管要求，深入践行集团“专业经营、效率至上、创造价值”的高质量发展理念，锚定“问题机构领域的专业投资者”的发展定位，

依托集团综合金融服务优势，深耕不动产不良资产投资、能源资源投资、高新技术产业投资等领域，发挥自身在投资和资产管理领域的专长，通过专业高效的投资团队与股债联合、资源整合、主动管理等灵活多样的投资方式，与集团总部及各分、子公司互相配合、高效协同，为客户打造“全周期、全方位、全链条”的综合服务方案。

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，公司致力于在建设任务重、存量规模大、资产质地好、发展潜力高的地区参与盘活存量资产，稳妥化解区域金融风险，助力地方经济社会发展。

公司牢记国有金融企业的政治性人民性，服务构建新发展格局，聚焦“大不良”主责主业，充分发挥不良资产处置和风险化解核心功能，强化“主动管理、价值修复、增量盘活、资源整合、集团协同”业务特色，不断提升服务实体经济质效，扎实推动公司高质量发展，努力将公司打造成为党建优势凸显、资产质量优良、协同效果明显、风险控制有力、财务结构健康、人才队伍优秀、企业文化先进的专业化投资公司，为中国信达切实履行好防范化解金融风险、服务实体经济职责使命做出更大贡献。

二、发行人 2023 年度经营情况

表：2023 年度主营业务收入、成本构成情况

单位：万元

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
房地产	1,037,107.18	-35.46	65.82	822,640.29	-37.32	94.17	20.68	12.87	30.55
利息	393,276.12	-22.25	24.96	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	56.01
基金管理	41,389.41	8.78	2.63	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	5.89
租赁	30,955.57	-17.31	1.96	14,660.33	-17.12	1.68	52.64	-0.20	2.32
酒店经营	50,668.00	126.60	3.22	21,271.09	55.23	2.43	58.02	49.86	4.19
咨询顾问	5,552.77	2.51	0.35	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.79

其他	16,738.01	-78.05	1.06	14,985.43	-27.77	1.72	10.47	-85.62	0.25
合计	1,575,687.05	-31.97	100.00	873,557.14	-37.06	100.00	44.56	11.19	100.00

发行人主营业务收入主要由房地产销售、租赁、物业管理、酒店经营及利息收入等业务构成，其中房地产销售主要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。2022年度和2023年度，发行人房地产业务收入分别为1,606,826.24万元和1,037,107.18万元，在主营业务收入中的占比分别为69.38%和65.82%，2023年房地产业务收入较去年同期下降35.46%，主要系地产整体行业下行去化率变慢所致；酒店经营业务收入分别为22,359.89万元和50,668.00万元，在主营业务收入中的占比分别为0.97%和3.22%，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投资有限公司旗下酒店经营业务收入，2023年酒店收入较去年同期增长126.60%，主要系国内旅游需求反弹强劲所致；租赁收入分别为37,433.66万元和30,955.57万元，在主营业务收入中的占比分别为1.62%和1.96%，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。利息收入分别为505,825.66万元和393,276.12万元，在主营业务收入中的占比分别为25.07%和24.96%，2023年收入较去年同期下降22.25%。

三、发行人2023年度财务情况

（一）主要财务指标情况

项目	2023年末/度	2022年末/度
总资产（亿元）	1,566.63	1,577.98
总负债（亿元）	1,154.28	1,192.19
全部债务（亿元）	866.32	855.56
所有者权益（亿元）	412.35	385.79
营业总收入（亿元）	157.57	231.61
利润总额（亿元）	15.98	24.35
净利润（亿元）	11.15	12.67
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	10.77	9.31
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.19	8.58
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-26.57	-13.65
投资活动产生现金流量净额（亿元）	17.11	20.65
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-6.97	-11.04

流动比率	1.91	1.52
速动比率	1.15	0.90
资产负债率(%)	73.68	75.55
债务资本比率(%)	67.75	68.92
营业毛利率(%)	44.56	40.08
加权平均净资产收益率(%)	2.73	3.33
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	2.64	2.45
应收账款周转率	6.28	12.76
存货周转率	0.24	0.33

(二) 资产及变动情况

2023 年末占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资

产如下：

项目名称	主要构成
存货	房地产开发成本、房地产开发产品
一年内到期的非流动资产	贷款及垫款、信托计划
债权投资	贷款及垫款、信托计划
其他非流动金融资产	基金、信托计划、股权

2023 年末发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目如

下：

单位：万元

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
交易性金融资产	1,311,117.43	8.37	1,005,931.39	30.34
应收票据	2,208.84	0.01	0.00	100.00
合同资产	68,386.38	0.44	18,781.47	264.12
一年内到期的非流动资产	1,605,045.53	10.25	2,402,225.14	-33.19
其他流动资产	475,399.44	3.03	189,232.55	151.22
长期应收款	320.61	0.00	1,872.55	-82.88
无形资产	5,101.88	0.03	3,310.39	54.12
商誉	28,815.02	0.18	19,884.09	44.91

发生变动的原因：

交易性金融资产同比增加 30.34%，主要系债权投资项目架构重组所致。

应收票据同比增加 100.00%，主要系子公司上海同达提供服务收取的应收款项增加所致。

合同资产同比增加 264.12%，主要系子公司信达地产土地开发合同及上海同达提供绿建服务合同增加所致。

一年内到期的非流动资产同比减少 33.19%，主要系本期收回债权投资及计提减值所致。

其他流动资产同比增加 151.22%，主要系子公司宁波梅山金信泰润增加持有待售资产所致。

长期应收款同比减少 82.88%，主要系子公司信达地产长期应收款收回所致。

无形资产同比增加 54.12%，主要系子公司信达地产及上海同达新增软件及系统所致。

商誉同比增加 44.91%，主要系子公司上海同达取得上海郎绿 51%股权投资所致。

（三）负债变动情况

2023 年末发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的负债项目如下：

单位：万元

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	110,240.69	0.96	366,542.37	-69.92
应付票据	1,708.46	0.01	2,670.45	-36.02
合同负债	521,119.26	4.51	752,336.15	-30.73
其他应付款	628,491.91	5.44	1,179,871.57	-46.73
其他流动负债	138,849.23	1.20	65,124.95	113.20
长期借款	3,736,361.82	32.37	2,821,750.60	32.41
长期应付款	424,516.85	3.68	17,058.85	2,388.54
递延所得税负债	23,601.23	0.20	47,735.60	-50.56

发生变动的原因：

短期借款同比减少 69.92%，主要系部分短期借款到期所致。

应付票据同比减少 36.02%，主要系子公司信达地产及上海同达支付应付票

据所致。

合同负债同比减少 30.73%，主要系子公司信达地产预收售楼款减少所致。

其他应付款同比减少 46.73%，主要系子公司信达地产部分借款计入长期应付款所致。

其他流动负债同比增加 113.20%，主要系子公司宁波梅山金信泰润持有待售负债增加所致。

长期借款同比增加 32.41%，主要系银行借款增加所致。

长期应付款同比增加 2,388.54%，主要系子公司信达地产部分其他应付款计入该科目所致。

递延所得税负债同比减少 50.56%，主要系交易性金融资产公允价值变动下降所致。

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

报告期内，19 投资 01、19 投资 02 不涉及募集资金使用且募集资金已经全部使用完毕，19 投资 01、19 投资 02 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，19 投资 01、19 投资 02 募集资金实际使用情况与募集说明书约定及定期报告披露内容一致，募集资金专户规范使用。

报告期内，23 投资 01、23 投资 02 涉及募集资金使用具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 投资 01
债券代码	148528.SZ
募集资金总额	9.98
约定的募集资金用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金使用金额	9.98
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况	全部用于偿还公司债券
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 投资 02
债券代码	148529.SZ
募集资金总额	20
约定的募集资金用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金使用金额	20

截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况	全部用于偿还公司债券
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常

一、公司债券募集资金情况及运用计划

19 投资 01、19 投资 02 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；23 投资 01、23 投资 02 募集资金全部用于偿还公司债券。

二、公司债券募集资金实际使用情况

19 投资 01、19 投资 02 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；23 投资 01、23 投资 02 募集资金全部用于偿还到期的公司债券 15 投资 01。

截至本报告出具日，公司已经按照约定用途使用完毕上述债券募集资金。

三、公司债券专项账户运作情况

19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 投资 02 专户管理规范，专项账户中不存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，募集资金的流转路径清晰可辨，未发现 19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 投资 02 募集资金账户存在资金混同存放的情况。

19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 投资 02 不存在专户转入一般户、其他资金转入专户、募集资金购买理财、募集资金挪用等情形。

四、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、23 投资 01、23 投资 02 公司债券募集资金实际使用、专项账户运行情况与 2023 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 2023 年 4 月 28 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 2022 年度报告》。

发行人于 2023 年 8 月 31 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信息披露事务负责人发生变更的公告》，就公司信息披露事务负责人发生变更事项进行了披露。

发行人于 2023 年 8 月 31 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 2023 半年度报告》。

发行人于 2023 年 9 月 12 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注册资本增加的公告》，就公司注册资本增加事宜进行了披露。

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。

第六节 公司债券本息偿付情况

19 投资 01、19 投资 02 的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 23 日，兑付日为 2024 年 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。报告期内，公司已于 2023 年 8 月 13 日按时足额支付 19 投资 01、19 投资 02，2022 年 8 月 23 日至 2023 年 8 月 22 日期间的利息。

报告期内，发行人 23 投资 01、23 投资 02 不涉及兑付兑息。

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

报告期内，发行人已于 2023 年 8 月 23 日足额支付投 19 投资 01、19 投资 02 债券当期利息，23 投资 01、23 投资 02 不涉及兑付兑息事项，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）	2023 年 12 月 31 日/2023 年	2022 年 12 月 31 日/2022 年
资产负债率（%）	73.68	75.55
流动比率	1.91	1.52
速动比率	1.15	0.90
EBITDA 利息倍数	1.19	1.37

从短期指标来看，发行人近两年流动比率分别为 1.52、1.91，速动比率分别为 0.90、1.15，近一年流动比率和速动比率指标有所提升。

从长期指标来看，发行人近两年资产负债率分别为 75.55%、73.68%，最近一年略有所下降。整体来看，发行人负债水平保持稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，发行人近两年 EBITDA 利息倍数分别为 1.37 和 1.19，发行人经营稳健，偿还能力较强。

报告期内，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、23 投资 01、23 投资 02 债券无增信机制。

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》、《信达投资有限公司 2023 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“19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 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、23 投资 01、23 投资 02”发行人存在触发召开持有人会议的情形，“19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 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、23 投资 01、23 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 19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 投资 02 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 19 投资 01、19 投资 02、23 投资 01、23 投资 02 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 2023 年 6 月 27 日出具了《信达投资有限公司 2023 年跟踪评级报告》（联合〔2023〕5204 号），维持信达投资有限公司发行的“19 投资 01、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”。

根据联合资信评估股份有限公司于 2023 年 11 月 3 日出具的《信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体评级为 AAA，“23 投资 01、23 投资 02”债项评级为 AAA，评级展望为稳定。

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，发行人信息披露事务负责人由任昊同变更为公司董事、副总经理张宁，发行人已于 2023 年 8 月 31 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信息披露事务负责人发生变更的公告》，就公司信息披露事务负责人发生变更事项进行了披露。

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

（一）关于 19 投资 01、19 投资 02 相关承诺

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。

（二）关于 23 投资 01、23 投资 02 相关承诺

1、募集说明书中约定承诺情况

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东中国信达资产管理股份有限公司已承诺，发行人及其子公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行的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，不用于房地产业务购买土地，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，本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本期债券的募集资金将依法合规严格按照募集资金运用计划使用，绝不用于非具体业务往来产生的资金往来。

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则》和深交所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

2、投资者保护条款

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：

（一）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的；

（二）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。

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。

报告期内，不存在触发投资者保护条款的情形。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

（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(2023 年度)》
之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2024 年 6 月 28 日