

信达地产股份有限公司

2024 年半年度报告



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	2
释义	4
第一章 企业基本情况	5
一、企业基本情况	5
二、债务融资工具信息披露事务负责人基本情况	5
第二章 债务融资工具存续情况	6
一、债券存续情况	6
二、资信评级情况	8
三、特殊条款的触发和执行情况	9
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	11
第三章 报告期内重要事项	12
一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	12
二、报告期内合并报表范围重大变动	12
三、报告期内亏损情况	12
四、资产受限情况	13
五、对外担保情况	14
六、重大未决诉讼	14
七、信息披露事务管理制度变动情况	14
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	指	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
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、半年度报告	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 2024 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	2024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	宗卫国
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	周慧芬
职务	财务总监
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
电话	010-82190511
传真	010-82190974
电子信箱	zhouhuifen@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 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%
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
付息兑付方式	每年付息一次，到期一次还本
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%
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 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%
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 2023 年度第三期中期票据
债券简称	23 信达地产 MTN003
债券代码	102383269.IB
发行日	2023-12-05
起息日	2023-12-07
到期日	2028-12-07
债券余额	18.20
利率	4.30%
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、北京银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、北京农村商业银行股份有限公司、徽商银行股份有限公司
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

联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，于 2024 年 5 月 27 日出具了《信达地产股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》（联合〔2024〕2789 号），确定维持公司主体长期信用等级为 AA+，维持“23 信达地产 MTN001”、“23 信达地产 MTN002”、“23 信达地产 MTN003”的信用等级为 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 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	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

	<p>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	<p>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。</p> <p>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。</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	<p>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。</p> <p>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。</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 年度第三期中期票据
债券简称	23 信达地产 MTN003
债券代码	102383269.IB
债券余额	18.20
利率	4.30%
发行日	2023-12-05
起息日	2023-12-07
到期日	2028-12-07
下一行权日	2025-12-07
特殊条款	<p>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。</p> <p>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。</p>
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

财政部于 2022 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)。本集团及本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则,并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起,本集团及本公司执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定,且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异,分别确认递延所得税资产和递延所得税负债,并在附注中分别披露,2022 年 12 月 31 日相关附注披露已相应调整。执行解释 16 号的上述规定对本集团和本公司 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目均无影响。

(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

(一) 非同一控制下企业合并

单位:万元 币种:人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
海南幸福城投资有限公司	2024 年 1 月	3,715.00	51	购买	2024 年 1 月	实施控制	0	-149.85	4,306.62

(二) 处置子公司

无。

（三）其他原因的合并范围变动

2024年1月，公司新设芜湖信湖产业投资合伙企业（有限合伙）。

2024年6月，公司新设芜湖沁岚股权投资合伙企业（有限合伙）。

2024年6月，重庆庆隆物业发展有限公司将其持有重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司各84.35%的股权合计作价141,131,819.05元，用于清偿对芜湖庆诚投资中心（有限合伙）的债务合计141,131,819.05元。芜湖庆诚投资中心（有限合伙）将该等偿债资产定向分配至本集团之子公司长淮信达地产有限公司。重庆庆隆物业发展有限公司将其持有重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司各5.65%的股权合计作价9,453,022.77元，用于清偿对本集团之子公司重庆信达星城置业有限公司的债务合计9,453,022.77元。长淮信达地产有限公司、重庆信达星城置业有限公司将其持有重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司合计各90%股权重新作价出资至芜湖庆诚投资中心（有限合伙）。交易完成后，本集团共持有芜湖庆诚投资中心（有限合伙）90.14%股权，重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司各90%股权，符合资产收购条件，本集团将芜湖庆诚投资中心（有限合伙）、重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司纳入合并范围。

2024年6月，本集团之子公司嘉兴汉唐置业有限公司注销关闭。

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	8,861.56	工程建设合同履行担保金、按揭保证金及共管银行账户等
存货	1,247,524.09	用于借款抵押等
固定资产	24,121.15	用于借款抵押
长期股权投资-子公司	25,792.00	用于借款质押
投资性房地产	114,537.74	用于借款抵押
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	12,966.37	用于借款质押
合计	1,433,802.91	-

五、对外担保情况

报告期末，公司对外提供担保的余额为 363,140.72 万元，相比 2023 年末减少 177,634.50 万元，降幅为 32.85%。

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

为加强对信达地产股份有限公司信用类债券信息披露工作的管理，保证公司真实、准确、完整地披露信息，保护投资者及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国证券法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律法规、其他相关自律监管规则以及《公司章程》等规定及信达地产第十三届董事会第七次（临时）会议决议，本公司于 2024 年 8 月制定《信达地产股份有限公司信用类债券信息披露管理办法》，并变更非金融企业债务融资工具的信息披露事务负责人。

根据《信用类债券信息披露管理办法》第二十五条、第二十六条规定，信用类债券信息披露事务负责人由分管信用类债券融资工作的董事或其他高级管理人员担任，公司非金融企业债务融资工具的信息披露事务负责人由王琦女士变更为财务总监周慧芬女士。

周慧芬，女，汉族，1970年10月生，中共党员。杭州电子工业学院会计学专业毕业，本科学历，高级会计师。曾就职于嘉兴市信达建设房地产开发有限公司，历任嘉兴市信达建设房地产开发有限公司财务部副经理、经理、副总经理、总经理，信达地产股份有限公司财务会计部总经理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、财务总监、工会副主席。

本次《信用类债券信息披露事务管理办法》的制定与信息披露事务负责人变更，属于公司正常的内部制度调整，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，不会对公司的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力造成重大不利影响，不会对投资者权益产生重大不利影响。

本次《信用类债券信息披露事务管理办法》，详情请见：

<https://www.chinamoney.com.cn/dqs/cm-s-notice-query/fileDownload.do?mode=open&contentId=2940723&priority=0>

第四章 财务信息

信达地产股份有限公司已于2024年8月28日在上海证券交易所披露了2024年半年度报告，详情请见：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2024-08-28/600657_20240828_AG1N.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 2024 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：宗卫国

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：商谋、董芳雨

联系电话：010-82190511

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.cn）下载本报告。

(本页无正文，为《信达地产股份有限公司 2024 年半年度报告》盖章页)

