

证券简称：信达地产

证券代码：600657

债券简称：16 信地 01、16 信地 02

债券代码：136251、136294

# 信达地产股份有限公司

（住所：北京市东城区永内大街 1 号）

## 公开发行 2016 年公司债券（第一期） 公开发行 2016 年公司债券（第二期） 受托管理事务报告

（2018 年度）

债券受托管理人



二零一九年六月

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为信达地产股份有限公司 2016 年公开发行的“16 信地 01”、“16 信地 02”债券受托管理人，代表本次债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注“16 信地 01”、“16 信地 02”进展情况及对“16 信地 01”、“16 信地 02”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》、《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》及《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理协议》，现就“16 信地 01”、“16 信地 02”2018 年受托管理事务报告公告如下：

## 重要声明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司编制本报告的内容及信息均来源于信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”、“发行人”、“公司”）对外公布的《信达地产股份有限公司 2018 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人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申万宏源承销保荐所作的承诺或声明。

## 目录

重要声明.....	2
第一章 本次公司债券概况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	9
第三章 发行人 2018 年度经营情况和财务状况.....	10
第四章 发行人募集资金使用情况.....	15
第五章 本次公司债券内外部增信机制，偿债保障措施重大变化情况.....	17
第六章 本次债券利息偿付及偿债保障措施的执行情况.....	18
第七章 债券持有人会议召开情况.....	20
第八章 本次公司债券跟踪评级.....	21
第九章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况.....	22
第十章 其他事项.....	23

## 第一章 本次公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：信达地产股份有限公司

英文名称：Cinda Real Estate Co., Ltd.

### 二、本次公司债券批准文件及批准规模

信达地产股份有限公司经中国证监会印发的“证监许可[2016]76号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行票面总额不超过 30 亿元人民币公司债券。

### 三、本次债券的主要条款

#### （一）“16 信地 01”的主要条款

##### 1、本期债券名称

信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）。

##### 2、债券简称及代码

债券简称为“16 信地 01”；代码为“136251”。

##### 3、本期债券发行规模

本期债券基础发行规模人民币为 20 亿元，可超额配售不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

##### 4、本期债券的票面面额

本期债券每张票面金额为 100 元。

##### 5、债券期限

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。

##### 6、票面利率

本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变；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存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

##### 7、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。

## **8、本期债券的起息日**

本期债券的起息日为 2016 年 3 月 1 日。

## **9、计息期间**

本期债券的计息期限为 2016 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 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 2016 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日。

## **10、利息登记日**

本期债券的利息登记日将按照本期债券转让场所和债券登记机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

## **11、付息日期**

本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 1 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 1 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

## **12、本金兑付日**

本期债券的兑付日期为 2021 年 3 月 1 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 1 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

## **13、债券担保**

本期债券无担保。

## **14、募集资金用途**

本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

## **15、发行时信用级别及资信评级机构**

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

## **16、跟踪评级及评级机构**

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 3 月 5 日出具《中诚信证评关于“16

信地 01”和“16 信地 02”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，上调公司的主体信用级别至 AA+，评级展望为稳定，上调“16 信地 01”、“16 信地 02”信用级别为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 5 月 25 日出具《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2018）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级 AA+，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 5 月 27 日出具《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2019）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级 AA+，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA+。

## **17、挂牌转让情况**

2016 年 3 月 24 日，本期债券于上海证券交易所挂牌交易，债券简称“16 信地 01”。

## **18、债券受托管理人**

申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

### **（二）“16 信地 02”的主要条款**

#### **1、本期债券名称**

信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）。

#### **2、债券简称及代码**

债券简称“16 信地 02”；代码为“136294”。

#### **3、本期债券发行规模**

本次债券不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），采用分期发行方式。本期债券是本次债券的第二期发行，发行规模为人民币 5 亿元。

#### **4、本期债券的票面面额**

本期债券票面金额为 100 元。

#### **5、债券期限**

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。

## **6、票面利率**

本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变；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存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

## **7、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。

## **8、本期债券的起息日**

本期债券的起息日为 2016 年 3 月 15 日。

## **9、计息期间**

本期债券的计息期限为 2016 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 14 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 2016 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 14 日。

## **10、利息登记日**

本期债券的利息登记日将按照本期债券转让场所和债券登记机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

## **11、付息日期**

本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 15 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

## **12、本金兑付日**

本期债券的兑付日期为 2021 年 3 月 15 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

## **13、债券担保**

本期债券无担保。

#### **14、募集资金用途**

本期债券发行规模为人民币 5 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款。

#### **15、发行时信用评级及资信评级机构**

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

#### **16、跟踪评级及评级机构**

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 3 月 5 日出具《中诚信证评关于“16 信地 01”和“16 信地 02”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，上调公司的主体信用级别至 AA+，评级展望为稳定，上调“16 信地 01”、“16 信地 02”信用级别为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 5 月 25 日出具《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2018）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级 AA+，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 5 月 27 日出具《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2019）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级 AA+，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA+。

#### **17、挂牌转让情况**

2016 年 3 月 31 日，本期债券于上海证券交易所挂牌，债券简称“16 信地 02”。

#### **18、债券受托管理人**

申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为“16 信地 01”、“16 信地 02”的受托管理人，于报告期内严格按照《公司受托管理人执业行为准则》、《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》及《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

## 第三章 发行人 2018 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称：信达地产股份有限公司

英文名称：Cinda Real Estate Co., Ltd.

法定代表人：丁晓杰

注册资本：285,187.8595 万元

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

经营范围：房地产开发；投资及投资管理；物业管理；企业管理咨询；销售建筑材料。

股票简称：信达地产

股票代码：600657

统一社会信用代码：911100001015301828

公司网址：www.cindare.com

公司电子邮箱：dongban\_dc@cinda.com.cn

联系电话：010-82190959

公司办公地址邮政编码：100081

上市地点：上海证券交易所

### 二、发行人 2018 年度经营情况

#### （一）总体经营情况

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司进入了二十多个城市，包括北京、上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市

市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司依托信达系统资源，发挥信达地产在房地产开发方面的专业能力，坚持房地产开发与资本运作双轮驱动，强化集团协同联动，打造专业化、差异化、特色化发展模式。公司持续提升业务和盈利模式，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。

2018 年度，发行人实现营业收入 187.54 亿元，比上年同期 152.16 亿元增加 23.25%；实现净利润 25.09 亿元，较上年同期 10.65 亿元增加 135.59%；归属母公司净利润 21.51 亿元，比上年同期 10.11 亿元增长 112.76%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,014.83 亿元，较上年同期期末 719.53 亿元增加 295.30 亿元；负债总额 806.09 亿元，较上年同期期末 618.86 亿元增加 187.23 亿元；归属于母公司的所有者权益为 198.97 亿元，较上年同期期末 98.46 亿元增加 100.51 亿元；资产负债率为 79.43%，较上年同期期末 86.01%减少 6.58 个百分点。

2018 年，发行人累计实现房地产权益销售面积 149.07 万平方米，同比增长 31.05%；权益销售合同额 309.68 亿元，同比增长 37.81%。2018 年，新开工面积 195.57 万平方米；竣工面积 216.25 万平方米。2018 年，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积 129.27 万平方米，土地增储工作进展顺利。截至 2018 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 331.57 万平方米，公司在建面积 465.54 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.63 亿元。公司操盘代建项目计容建筑面积 24.67 万平方米。

## （二）主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减
房地产	17,426,502,756.30	11,667,375,713.67	33.05	21.49	11.05	增加 6.29 个百分点
物业管理	254,629,327.43	291,060,931.53	-14.31	22.98	15.87	增加 7.02 个百分点

其他	192,724,807.80	93,595,957.46	51.44	91.09	103.52	减少 2.96 个百分点
<b>合计</b>	<b>17,873,856,891.53</b>	<b>12,052,032,602.66</b>	<b>32.57</b>	<b>21.99</b>	<b>11.56</b>	<b>增加 6.30 个百分点</b>
<b>主营业务分产品情况</b>						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减
住宅	15,668,124,815.08	10,582,856,778.86	32.46	24.22	14.14	增加 5.97 个百分点
商业	1,008,911,381.98	675,696,262.52	33.03	-5.53	-14.16	增加 6.74 个百分点
车位及其他	749,466,559.24	408,822,672.29	45.45	12.94	-8.68	增加 12.91 个百分点
物业管理	254,629,327.43	291,060,931.53	-14.31	22.98	15.87	增加 7.02 个百分点
其他	192,724,807.80	93,595,957.46	51.44	91.09	103.52	减少 2.96 个百分点
<b>合计</b>	<b>17,873,856,891.53</b>	<b>12,052,032,602.66</b>	<b>32.57</b>	<b>21.99</b>	<b>11.56</b>	<b>增加 6.30 个百分点</b>
<b>主营业务分地区情况</b>						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减
合肥	4,903,285,526.96	3,716,689,540.90	24.20	53.63	61.23	减少 3.58 个百分点
芜湖	3,262,383,786.84	2,302,506,395.08	29.42	134.78	105.54	增加 10.04 个百分点
宁波	2,646,570,562.14	1,397,702,485.09	47.19	-31.24	-54.27	增加 26.59 个百分点
上海	1,791,888,446.86	1,015,920,035.43	43.30	-29.76	-33.82	增加 3.47 个百分点
嘉兴	1,623,975,167.86	834,499,502.78	48.61	25.62	12.22	增加 6.14 个百分点
杭州	1,093,614,053.48	831,007,766.92	24.01	不适用	不适用	不适用
绍兴	518,573,424.42	402,382,055.67	22.41	89.75	95.74	减少 2.37 个百分点
马鞍山	506,111,729.55	387,200,399.63	23.50	2,104.52	1,612.53	增加 21.98 个百分点
淮南	533,883,036.70	447,857,115.79	16.11	不适用	不适用	不适用
重庆	368,163,022.78	303,754,533.82	17.49	-54.85	-61.95	增加 15.41 个百分点
青岛	188,853,250.06	125,958,353.88	33.30	40.17	6.19	增加 21.34 个百分点
乌鲁木齐	150,172,205.95	100,798,226.68	32.88	-14.92	-27.05	增加 11.17 个百分点

琼海	81,757,756.18	49,645,846.63	39.28	-78.33	-84.81	增加 25.86 个百分点
台州	80,020,619.63	63,149,576.08	21.08	-48.99	-42.92	减少 8.40 个百分点
海口	54,382,691.06	35,358,678.40	34.98	-81.25	-83.66	增加 9.57 个百分点
沈阳	9,921,739.08	5,010,906.28	49.50	-59.50	-80.06	增加 52.06 个百分点
其他城市	60,299,871.98	32,591,183.60	45.95	-43.35	-59.83	增加 22.17 个百分点
合计	17,873,856,891.53	12,052,032,602.66	32.57	21.99	11.56	增加 6.30 个百分点

### 三、发行人 2018 年度财务情况

发行人 2018 年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	增减变动 (%)
资产总额	101,483,472,181.59	71,952,754,603.47	41.04
负债总额	80,608,507,368.41	61,885,612,883.27	30.25
归属于上市公司股东的净资产	19,896,867,719.20	9,846,077,525.20	102.08
所有者权益合计	20,874,964,813.18	10,067,141,720.20	107.36

#### （二）合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	增减变动 (%)
营业收入	18,754,066,657.15	15,216,048,901.01	23.25
营业利润	2,986,732,162.40	1,773,835,864.84	68.38
利润总额	3,364,012,356.59	1,775,143,643.79	89.51
净利润	2,509,314,563.80	1,065,186,843.35	135.58

归属上市公司股东的净利润	2,150,970,038.95	1,011,287,680.85	112.70
--------------	------------------	------------------	--------

### （三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	增减变动
经营活动产生的现金流量净额	7,061,357,381.55	14,412,330,842.27	不适用
投资活动产生的现金流量净额	4,473,503,495.01	-4,460,847,878.50	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-8,425,068,832.50	-2,135,433,215.19	不适用

## 第四章 发行人募集资金使用情况

### 一、本次债券募集资金情况

发行人经中国证监会印发的“证监许可[2016]76号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行票面总额不超过 30 亿元人民币公司债券。

“16 信地 01”募集资金总额为人民币 250,000 万元，扣除发行费用后，募集资金净额为人民币 248,875 万元。根据发行人面向合格投资者公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人本期公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还金融机构借款及补充公司流动资金。

“16 信地 02”募集资金总额为人民币 50,000 万元，扣除发行费用后，募集资金净额为人民币 49,775 万元。根据发行人面向合格投资者公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人本期公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还金融机构借款。

### 二、本次债券募集资金使用情况

#### （一）“16 信地 01”

截至 2018 年 12 月 31 日，“16 信地 01”募集资金已使用 248,875 万元，具体情况如下：

单位：人民币元

序号	用款日期	使用金额	用途
1	2016 年 3 月 2 日	800,000,000.00	偿还金融机构借款
2	2016 年 3 月 21 日	502,708,623.92	偿还金融机构借款
3	2016 年 3 月 21 日	536,000,000.00	补充流动资金（用于偿还金融机构借款）
4	2016 年 3 月 21 日	650,041,376.08	补充流动资金

“16 信地 01”扣除发行费用后主要用于偿还借款和补充公司流动资金，募集资金的使用与募集说明书约定的一致。

#### （二）“16 信地 02”

截至 2018 年 12 月 31 日，“16 信地 02”募集资金已使用 49,775 万元，具

体使用情况如下：

单位：人民币元

序号	用款日期	使用金额	用途
1	2016 年 3 月 21 日	497,750,000.00	偿还金融机构借款

“16 信地 02”扣除发行费用后，用于归还金融机构贷款，募集资金的使用与募集说明书约定的一致。

## **第五章 本次公司债券内外部增信机制，偿债保障措施重大变化情况**

本次债券无担保。

2018 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

## 第六章 本次债券本息偿付及偿债保障措施的执行情况

本次公司债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

“16 信地 01”于 2016 年 3 月 1 日正式起息。发行人于 2018 年 3 月 1 日支付自 2017 年 3 月 1 日至 2018 年 2 月 28 日期间的利息，每 1 手“16 信地 01”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 38.00 元（含税）。

本期债券附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人于 2019 年 1 月 5 日公告了《信达地产股份有限公司关于“16 信地 01”公司债券回售的公告》和《信达地产股份有限公司关于“16 信地 01”公司债券票面利率调整的公告》，发行人在本期债券存续期第 3 年末选择上调本期债券票面利率 150 个基点，即本期债券存续期后 2 年票面利率由 3.80%上调至 5.30%。发行人于 2019 年 2 月 23 日披露了《信达地产股份有限公司关于“16 信地 01”公司债券回售结果的公告》，根据对本期债券回售情况的统计，“16 信地 01”本次回售有效申报数量为 20,011 手（一手为 10 张），回售金额为人民币 20,011,000.00 元（不含利息），回售后剩余数量为 2,479,989 手。发行人已于 2019 年 3 月 1 日完成回售资金的发放。

发行人于 2019 年 3 月 1 日支付自 2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日期间的利息，每 1 手“16 信地 01”（面值人民币 1,000 元）实际派发利息为人民币 53.00 元（含税）。

“16 信地 02”于 2016 年 3 月 15 日正式起息。发行人于 2018 年 3 月 15 日支付自 2017 年 3 月 15 日至 2018 年 3 月 14 日期间的利息，每 1 手“16 信地 02”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 35.00 元（含税）。

本期债券附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人于 2019 年 1 月 18 日公告了《信达地产股份有限公司关于“16 信地 02”公司债券回售的公告》和《信达地产股份有限公司关于“16 信地 02”公司债券票面利率调整的公告》，发行人在本期债券存续期第 3 年末选择上调本期债券票面利率 160 个基点，即本期债券存续期后 2 年票面利率由 3.50%上调至 5.10%。发行人于 2019 年 3 月 12 日披露了《信达地产股份有限公司关于“16 信地 02”

公司债券回售结果的公告》，根据对本期债券回售情况的统计，“16 信地 02”本次回售有效申报数量为 46,002 手（一手为 10 张），回售金额为人民币 46,002,000.00 元（不含利息），回售后剩余数量为 453,998 手。发行人已于 2019 年 3 月 15 日完成回售资金的发放。

发行人于 2019 年 3 月 15 日支付自 2018 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 14 日期间的利息，每 1 手“16 信地 02”（面值人民币 1,000 元）实际派发利息为人民币 51.00 元（含税）。

2018 年内，发行人按照募集说明书的约定有效执行了债券的相关偿债保障措施。

## 第七章 债券持有人会议召开情况

2018 年度内，公司债券未出现需召开债券持有人会议之事项，未召开债券持有人会议。

## 第八章 本次公司债券跟踪评级

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 3 月 5 日出具《中诚信证评关于“16 信地 01”和“16 信地 02”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，上调公司的主体信用级别至 AA+，评级展望为稳定，上调“16 信地 01”、“16 信地 02”信用级别为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 5 月 25 日出具《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2018）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级 AA+，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 5 月 27 日出具《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2019）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级 AA+，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA+。

中诚信证券评估有限公司将在本次债券存续期内，于每年公司经审计的年度财务报告披露日起 2 个月内披露定期跟踪评级报告。

## 第九章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况

根据发行人公告的 2018 年年度报告，发行人未发生董事会秘书及证券事务代表变动情况。

## 第十章 其他事项

### 一、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

2018 年度，发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等未发生重大变化。

### 二、本次债券信用评级发生变化

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 3 月 5 日出具《中诚信证评关于“16 信地 01”和“16 信地 02”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，上调公司的主体信用级别至 AA+，评级展望为稳定，上调“16 信地 01”、“16 信地 02”信用级别为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2018 年 5 月 25 日出具《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2018）》。经中诚信证券评估有限公司综合评定，维持公司的主体信用等级 AA+，评级展望稳定，维持以上两期债券的信用等级为 AA+。

### 三、发行人主要资产被查封、扣押、冻结

2018 年度，发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结的情况。

### 四、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

2018 年度，发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

### 五、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

2018 年末，发行人当年累计新增借款未超过上年末净资产的百分之二十；公司当年累计新增对外担保（不包括对合并报表子公司担保）未超过上年末净资产的百分之二十。

## **六、发行人放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十**

2018 年度，发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情形。

## **七、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失**

2018 年度，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的情形。

## **八、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定**

2018 年度，发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

## **九、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚**

2018 年度，发行人涉及一件已在临时公告披露且无后续进展的诉讼、仲裁事项，具体情况如下：

青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案（以下简称“本案”）

发行人全资子公司青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”）执行案自 2002 年 10 月 23 日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审，2009 年 2 月 17 日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第 379 号《民事裁定书》，裁定：1. 指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2. 再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于 2009 年 2 月 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。2009 年 7 月 22 日，青岛中院作出（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第 32 号）的执行。2009 年 8 月 2 日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月 29 日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第 33 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月 25 日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定：1. 本案由本

院提审；2. 再审期间，中止原判决的执行。根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

2011 年 5 月，山东省高级人民法院组织双方进行调解，现在案件处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。

2018 年 12 月 1 日，兴源公司就法院继续查封其名下的房产向青岛市中级人民法院提出执行异议，2019 年 3 月 8 日，青岛信达荣昌收到青岛市中级人民法院作出（2018）鲁 02 执异 508 号《执行裁定书》，撤销（2002）青执一督字第 43-1 号民事裁定和 2004 年 4 月 14 日的执行通知；维持青岛中院（2002）青执一字第 43 号不予执行民事裁定和 2003 年 3 月 27 日作出的终结执行民事裁定。在法定期限内，青岛信达荣昌已经依法定程序向山东省高院提起复议申请，该案正在法院审查阶段。

## **十、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化**

不适用。

## **十一、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件**

2018 年度，发行人情况未发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件的情形。

## **十二、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施**

2018 年度，发行人未发生涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情形，发行人董事、监事、高级管理人员未发生涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

## **十三、重大资产重组情况**

2018 年 6 月 28 日，发行人收到中国证监会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027 号），并开始实施重大资产重组事宜。2018 年 7 月 12 日，经淮南市工商行政管理局核准，长淮信达地产已就发行股份购买资产涉及的标的资产过户事宜完成了股东变更事项的工商变更登记手续。工商变更登记

完成后，交易对方持有的长淮信达地产 100%股权已过户至发行人名下。2018 年 7 月 16 日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行股份购买资产出具了安永华明（2018）验字第 61210341\_A01 号《信达地产股份有限公司发行股份购买资产验资报告》。2018 年 7 月 24 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，发行人发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次交易资产交割日为 2018 年 7 月 27 日，交割审计基准日为 2018 年 7 月 31 日，过渡期间为 2017 年 4 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日。截至本报告出具日，发行人重大资产重组相关工商变更登记完成，取得北京市工商行政管理局东城分局换发的统一社会信用代码为 911100001015301828 的《营业执照》，注册资本由 1,524,260,442 元人民币变更为 2,851,878,595 元人民币，同时完成了《公司章程》的工商备案。

（此页无正文，为《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）、信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）受托管理事务报告（2018 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2019 年 6 月 21 日

