

债券简称：15 投资 01

债券代码：112307.SZ

债券简称：16 投资 01

债券代码：112323.SZ

信达投资有限公司

(注册地：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼)

国海证券股份有限公司

关于信达投资有限公司公司债券受托管理 事务报告 (2021 年度)

受托管理人



国海证券股份有限公司

SEALAND SECURITIES CO., LTD.

(注册地：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号)

二〇二二年六月

重要声明

根据信达投资有限公司（以下简称“发行人”）与国海证券股份有限公司（以下简称“国海证券”）签署的《信达投资有限公司（发行人）与国海证券股份有限公司（受托管理人）关于信达投资有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券之受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），国海证券担任信达投资有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）及信达投资有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下统称“本次债券”）的受托管理人。国海证券严格履行《债券受托管理协议》相关义务，现依据《债券受托管理协议》的相关约定，出具本次债券的 2021 年度债券受托管理事务报告。如未经特殊说明，本报告中的简称和本次债券募集说明书中一致。

国海证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的信息披露文件、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国海证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国海证券不承担任何责任。

目录

第一节 本次债券概况.....	5
一、 发行人名称.....	5
二、 本次债券发行情况.....	5
三、 公司债券主要条款.....	5
第二节 受托管理人履行职责情况.....	8
第三节 发行人 2021 年度经营和财务状况.....	9
一、 发行人基本信息.....	9
二、 发行人 2021 年度经营情况.....	9
三、 发行人财务状况.....	11
四、 对外担保及资产受限等情况.....	12
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	13
一、 募集资金使用情况.....	13
二、 募集资金专项账户运作及核查情况.....	13
第五节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	14
一、 本次债券增信机制.....	14
二、 发行人偿债保障措施的变动情况.....	14
三、 发行人偿债保障措施的执行情况和有效性分析.....	14
第六节 本次债券本息偿付情况.....	15
一、 “15 投资 01” 本息偿付情况.....	15
二、 “16 投资 01” 本息偿付情况.....	15
第七节 债券持有人会议召开情况.....	16
第八节 发行人偿债能力和偿债意愿分析.....	17
一、 发行人偿债能力分析.....	17
二、 发行人偿债意愿分析.....	17
第九节 本次债券的信用评级情况.....	18
第十节 信息披露事务联系人情况.....	19
第十一节 重大事项.....	20
一、 2021 年度发行人已公告的各项重要事项.....	20
二、 其他重大事项.....	20

释 义

在本受托管理事务报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人	指	信达投资有限公司
交易所	指	深圳证券交易所
主承销商、国海证券、受托管理人	指	国海证券股份有限公司
本次债券	指	15 投资 01、16 投资 01
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本受托管理事务报告中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：信达投资有限公司

英文名称：CINDA INVESTMENT Co.,LTD.

二、本次债券发行情况

2015年9月30日，发行人董事会审议通过了《关于信达投资有限公司申请面向合格投资者公开发行公司债券的议案》，并将该议案提请出资人审议。

2015年9月30日，发行人的出资人审议通过了《关于信达投资有限公司公开发行公司债券的决议》，同意发行人公开发行不超过50亿元（含50亿）的公司债券。

根据中国证监会出具的证监许可[2015]2816号文，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元（含50亿元）的公司债券。

三、公司债券主要条款

（一）“15投资01”/信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

1、债券名称：信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：15投资01；深圳证券交易所代码112307.SZ

3、发行总额：30亿元

4、当前余额：截至本报告出具日，本期债券余额为29.98亿元

5、债券票面金额及发行价格：债券面值为100元，按面值平价发行

6、债券期限：8年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权

7、债券利率：4.30%（在存续期第5年末发行人执行了调整票面利率条款，票面利率由3.8%调整为4.30%）

8、起息日：2015年12月22日

9、付息日：2016年至2023年每年的12月22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2015年至2020年每年的12月22日。

10、到期日：本期债券的到期日为2023年12月22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2020年12月22日。

11、计息期限：2015年12月22日至2023年12月21日。若投资者行使回售选择权，其回售部分债券的计息期限为2015年12月22日至2020年12月21日。

12、兑付日：2023年12月22日；若投资者行使回售选择权，其回售部分债券的兑付日为2020年12月22日。

13、付息、兑付方式：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。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。

14、担保情况：无担保

15、发行时信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券信用等级为AA+级。

16、受托管理人：发行人聘请国海证券作为本期债券的受托管理人

17、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

18、上市交易场所：深圳证券交易所

（二）“16投资01”/信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

1、债券名称：信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：16投资01；深圳证券交易所代码112323.SZ

3、发行总额：20亿元

4、当前余额：截至本报告出具日，本期债券余额为19.99亿元

- 5、**债券票面金额及发行价格：**债券面值为 100 元，按面值平价发行
- 6、**债券期限：**8 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 7、**债券利率：**4.40%（在存续期第 5 年末发行人执行了调整票面利率条款，票面利率由 3.70%调整为 4.40%）
- 8、**起息日：**2016 年 1 月 21 日
- 9、**付息日：**本期债券的付息日为 2017 年至 2024 年每年的 1 月 21 日，每次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 2017 年至 2021 年的 1 月 21 日。
- 10、**到期日：**本期债券的到期日为 2024 年 1 月 21 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 2021 年 1 月 21 日。
- 11、**计息期限：**2016 年 1 月 21 日至 2024 年 1 月 20 日；若投资者行使回售选择权，其回售部分债券的计息期限为 2016 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日。
- 12、**兑付日：**2024 年 1 月 21 日（如非交易日，则延至其后的第 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 2021 年 1 月 21 日。
- 13、**付息、兑付方式：**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。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。
- 14、**担保情况：**无担保
- 15、**发行时信用级别及资信评级机构：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。
- 16、**受托管理人：**发行人聘请国海证券作为本期债券的受托管理人
- 17、**登记机构：**中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
- 18、**上市交易场所：**深圳证券交易所

第二节 受托管理人履行职责情况

国海证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，已根据相关法律、法规和规则的规定以及本次债券《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务进行了持续跟踪和监督。

报告期内，针对发行人与北京庄胜房地产开发有限公司的重大诉讼进展事项，国海证券于2021年2月8日出具了《国海证券股份有限公司关于信达投资有限公司重大诉讼进展的受托管理事务临时报告》；针对发行人累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的事项，国海证券于2021年5月11日出具了《国海证券股份有限公司关于信达投资有限公司2021年一季度累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的受托管理事务临时报告》；针对本次债券2020年度的受托管理工作情况，国海证券于2021年6月30日出具了《信达投资有限公司债券受托管理事务报告（2020年度）》；针对发行人与李强的重大诉讼事项，国海证券于2021年7月19日出具了《国海证券股份有限公司关于信达投资有限公司涉及重大诉讼的受托管理事务临时报告》；针对发行人董事和监事发生变动的事项，国海证券于2021年8月16日出具了《国海证券股份有限公司关于信达投资有限公司董事和监事发生变动的受托管理事务临时报告》；针对发行人与大商股份有限公司和大商股份郑州商业投资有限公司的重大诉讼进展事项，国海证券于2021年9月14日出具了《国海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受托管理事务临时报告》。

2021年度，受托管理人国海证券严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对发行人资信状况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促发行人履行公司债券募集说明书所约定义务，积极行使了受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人 2021 年度经营和财务状况

本节信息及本报告所列发行人财务数据均来源于发行人于 2022 年 4 月 28 日出具的《信达投资有限公司公司债券年度报告（2021 年）》及由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《信达投资有限公司 2021 年度合并报告》（安永华明（2022）审字第 61229637_A01 号），详细信息请见发行人披露的年度报告。

一、发行人基本信息

中文名称：信达投资有限公司

中文简称：信达投资

法定代表人：张巨山

注册资本：人民币 200,000 万元

成立日期：2000 年 8 月 1 日

注册地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

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 C 座 16-19 层

邮政编码：100081

信息披露事务联系人：任昊同

电话号码：010-62157214

电子邮箱：renhaotong@cinda.com.cn

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。）

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）发行人主要业务介绍

发行人主营业务主要由房地产开发业务和对外投资业务两大板块构成。

1、房地产开发业务

发行人以房地产开发业务为核心，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，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。

2、对外投资业务

发行人的对外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，利用母公司（中国信达资产管理股份有限公司）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。

（二）发行人经营活动情况

按主要产品分类统计，发行人 2021 年及 2020 年主营业务收入及主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度			2020 年度		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
房地产销售	2,037,076.43	1,700,679.73	76.89	2,413,622.40	1,736,485.31	80.92
利息	404,435.25	0.00	15.27	355,714.18	0.00	11.93
租赁	37,937.99	16,097.69	1.43	39,295.33	15,797.44	1.32
基金管理	32,714.08	0.00	1.23	42,075.19	0.00	1.41
物业管理	31,893.15	40,857.45	1.20	28,839.78	35,504.94	0.97
酒店经营	30,793.33	17,067.87	1.16	23,892.49	13,893.57	0.80
咨询顾问	4,120.94	0.00	0.16	4,894.96	0.00	0.16
投资性物业销售	1,882.47	17.93	0.07	1,988.38	1,215.86	0.07
商品销售	1,470.31	0.00	0.06	23,760.71	22,882.58	0.80
其他	67,081.92	35,723.18	2.53	48,550.87	28,459.97	1.63
合计	2,649,405.88	1,810,443.86	100.00	2,982,634.28	1,854,239.67	100.00

（三）报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

1、发行人控股股东、实际控制人变更情况

截至 2021 年末，发行人控股股东为中国信达资产管理股份有限公司，实际控制人为中华人民共和国财政部。2021 年度，发行人控股股东及实际控制人未发生变更。

2、发行人董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员变更情况如下表所示：

变更时间	人员姓名	就任/离任	职务
2021 年 8 月 4 日	齐睦丹	离任	董事会成员
2021 年 8 月 4 日	李志刚	离任	董事会成员
2021 年 8 月 4 日	孙婕	离任	监事
2021 年 8 月 4 日	张宁	就任	董事会成员
2021 年 8 月 4 日	李嵩	就任	董事会成员
2021 年 8 月 4 日	符宁宇	就任	监事
2021 年 12 月 6 日	郑奕	离任	董事会成员
2021 年 12 月 6 日	任力	就任	董事会成员

三、发行人财务状况

发行人最近两年主要会计数据列示如下：

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	同期变化 (%)
资产总计	15,781,543.61	15,950,745.38	-1.06
负债总计	12,024,421.72	12,344,866.91	-2.60
所有者权益合计	3,757,121.89	3,605,878.47	4.19
归属于母公司股东的净资产	2,483,413.16	2,333,417.03	6.43
营业收入	2,649,405.88	2,982,634.28	-11.17
营业成本	1,810,443.86	1,854,239.67	-2.36
利润总额	349,278.46	515,355.43	-32.23
净利润	233,243.13	342,312.57	-31.86
归属于母公司股东的净利润	181,509.74	221,999.57	-18.24
经营活动产生的现金流量净额	-268,093.35	918,178.22	-129.20
投资活动产生的现金流量净额	-501,587.60	420,527.95	-219.28

筹资活动产生的现金流量净额	-176,910.09	-651,457.89	72.84
期末现金及现金等价物余额	1,658,772.12	2,604,560.50	-36.31

四、对外担保及资产受限等情况

(一) 对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 97.76 亿元，占 2021 年末净资产的 26.02%，其中为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 97.76 亿元，占 2021 年末净资产的 26.02%。发行人不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。

(二) 受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产账面价值总计 159.79 亿元，具体情况如下：

单位：万元

受限资产类别	账面价值	占资产总额的比重(%)	受限原因
存货	1,287,551.54	8.16	抵押
货币资金	180,559.96	1.14	项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金
投资性房地产	106,401.29	0.67	抵押
长期股权投资	11,800.00	0.07	质押
固定资产	11,601.24	0.07	用于发行资产支持证券
合计	1,597,914.03	10.13	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、募集资金使用情况

（一）“15 投资 01”募集资金使用情况

1、募集资金总额：30 亿元

2、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还金融机构贷款。

3、报告期内实际使用情况：本期债券募集资金已使用完毕，在 2021 年度无募集资金使用情况。

（二）“16 投资 01”募集资金使用情况

1、募集资金总额：20 亿元

2、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金。

3、报告期内实际使用情况：本期债券募集资金已使用完毕，在 2021 年度无募集资金使用情况。

二、募集资金专项账户运作及核查情况

发行人与监管银行、国海证券签署了《信达投资有限公司（发行人）、中国建设银行股份有限公司北京金安分行（监管银行）、国海证券股份有限公司（受托管理人）关于信达投资有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》。本次债券的募集资金已于前期使用完毕，2021 年度无募集资金使用情况，不涉及专项账户运作及核查情况。

第五节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、本次债券增信机制

“15 投资 01”与“16 投资 01”均无增信机制。

二、发行人偿债保障措施的变动情况

2021 年度，未发现发行人偿债保障措施发生重大不利变动，与募集说明书约定不存在重大差异。

三、发行人偿债保障措施的执行情况和有效性分析

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施：指定计划财务部负责偿付工作、设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥受托管理人的作用及严格信息披露等。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施，未出现不按时偿付本次债券本金或利息的情形。

第六节 本次债券本息偿付情况

一、“15 投资 01”本息偿付情况

“15 投资 01”的本期债券的付息日为 2016 年至 2023 年每年的 12 月 22 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 2016 年至 2020 年每年的 12 月 22 日。

报告期内,“15 投资 01”于 2021 年 12 月 22 日支付利息。截至本受托管理事务报告出具日,“15 投资 01”不存在兑付兑息违约情况。

二、“16 投资 01”本息偿付情况

“16 投资 01”的付息日为 2017 年至 2024 年每年的 1 月 21 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 2017 年至 2021 年每年的 1 月 21 日。

报告期内,“16 投资 01”于 2021 年 1 月 21 日支付利息和回售债券的本金,于 2020 年 12 月 25 日完成回售登记工作,回售债券数量为 10,011,410 张,回售金额为 1,001,141,000.00 元,剩余未回售债券数量为 9,988,590 张,于 2021 年 3 月 25 日完成债券转售工作,转售债券数量为 10,000,000 张,转售金额为 1,000,000,000 元。截至本受托管理事务报告出具日,“16 投资 01”不存在兑付兑息违约情况。

第七节 债券持有人会议召开情况

2021 年度，本次债券未发生需要召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第八节 发行人偿债能力和偿债意愿分析

一、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2021 年末	2020 年末
流动比率	1.63	1.57
速动比率	0.85	0.87
资产负债率 (%)	76.19	77.39

从短期指标来看，2021年末和2020年末，发行人流动比率分别为1.63和1.57，速动比率分别为0.85和0.87，发行人2021年末流动比率和速动比率未出现重大不利变动。截至2021年末，发行人存货余额为448.13亿元，占流动资产的比例为47.45%，导致发行人速动比率小于1，发行人的存货主要为房地产开发成本和房地产开发产品。

从长期指标来看，2021年末和2020年末，发行人资产负债率分别为76.19%和77.39%，资产负债水平未发生较大不利变动。

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。

二、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，本次债券未出现延迟支付到期本息的情况，发行人偿债意愿未出现重大不利变化。

第九节 本次债券的信用评级情况

根据大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）于 2021 年 6 月 24 日出具的《信达投资有限公司主体与相关债项 2021 年度跟踪评级报告》评级结果，大公确定信达投资有限公司的主体长期信用等级维持 AAA，评级展望为稳定，“15 投资 01”和“16 投资 01”的信用等级维持 AAA。

第十节 信息披露事务联系人情况

截至本报告出具日，发行人信息披露事务联系人为任昊同，具体信息如下：

信息披露事务联系人	任昊同
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C座16-19层
电话	010-62157214
邮箱	renhaotong@cinda.com.cn

截至本报告出具日，发行人信息披露事务联系人未发生变更。

第十一节 重大事项

一、2021 年度发行人已公告的各项重要事项

序号	事项类别	公告名称
1	重大诉讼进展	《信达投资有限公司涉及重大诉讼进展的公告》
2	累计新增借款超过上年末净资产百分之二十	《信达投资有限公司 2021 年一季度累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》
3	重大诉讼	《信达投资有限公司涉及重大诉讼的公告》
4	董事、监事发生变动	《信达投资有限公司关于董事和监事发生变动的公告》
5	重大诉讼进展	《信达投资有限公司涉及重大诉讼进展的公告》

二、其他重大事项

除上述事项及本报告中提及的事项外，截至 2021 年末，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办法（2021 版）》第五十四条列示的其他可能影响发行人经营情况和偿债能力的重大事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国海证券股份有限公司关于信达投资有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页）

受托管理人：国海证券股份有限公司

