

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

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 (2022 年度)

债券受托管理人



(注册地：广西壮族自治区桂林市辅星路 13 号)

二〇二三年六月

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”或“受托管理人”）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“《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《受托管理协议》相关义务，现依据《受托管理协议》的相关约定，出具本次债券的 2022 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。

注：本报告表格中各数据及比例尾差为四舍五入所致。

目 录

第一节 受托管理公司债券概况.....	4
一、 本次公司债券发行核准情况.....	4
二、 公司债券主要条款.....	4
第二节 受托管理人履行职责情况.....	8
第三节 发行人 2022 年度经营和财务状况.....	9
一、 发行人基本信息.....	9
二、 发行人 2022 年度经营情况.....	9
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.....	10
四、 发行人财务状况.....	11
五、 对外担保情况.....	11
六、 受限资产情况.....	12
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	13
一、 公司债券募集资金使用情况.....	13
二、 专项账户运作情况.....	13
三、 募集资金专项账户核查情况.....	13
第五节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	14
一、 本次债券内外部增信机制.....	14
二、 发行人增信机制和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、 本息偿付安排.....	15
第七节 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
第八节 债券持有人会议召开情况.....	18
第九节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	19
一、 报告期内发行人信息披露义务履行情况.....	19
二、 相关中介机构变动情况.....	19
三、 本次公司债券的跟踪信用评级情况.....	19
四、 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	20

第一节 受托管理公司债券概况

一、本次公司债券发行核准情况

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人公司债券的议案》，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人公司债券的决议》，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。

二、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人公司债券（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人公司债券（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《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《受托管理协议》约定义务进行了持续跟踪和监督。

报告期内，针对发行人重大诉讼进展情况，国海证券于2022年1月12日披露了《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》；针对发行人董监高的变动事项，于2022年8月22日披露了《国海证券股份有限公司关于信达投资有限公司董事长及董事发生变动的临时受托管理事务报告》。

2022年度，债券受托管理人国海证券严格按照《受托管理协议》中的约定，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、发行人偿债意愿和能力、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，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人将在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，2022年6月27日，受托管理人就2021年年度受托管理情况出具了《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）》并披露于证监会指定的信息披露网站（www.szse.cn）。

第三节 发行人 2022 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 2023 年 4 月 28 日出具的《信达投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）》及由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《信达投资有限公司已审财务报表 2022 年度》（安永华明（2023）审字第 61229637_A01 号），详细信息请投资者参阅读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：白玉国

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

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）发行人主要业务情况

发行人经营范围为：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）各业务板块收入成本情况

2022 年度，发行人全年实现营业收入 2,316,093.10 万元，实现利润总额 243,463.45 万元，实现归属于母公司股东的净利润 85,839.53 万元，发行人主要业务板块经营情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度			2021 年度		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
房地产销售	1,606,826.24	1,312,424.61	69.38	2,037,076.43	1,700,679.73	76.89
利息	505,825.66	0	21.84	404,435.25	0.00	15.27
基金管理	38,049.15	0	1.64	32,714.08	0.00	1.23
租赁	37,433.66	17,689.16	1.62	37,937.99	16,097.69	1.43
物业管理	23,914.24	23,342.14	1.03	31,893.15	40,857.45	1.20
酒店经营	22,359.89	13,702.96	0.97	30,793.33	17,067.87	1.16
咨询顾问	5,416.89	0	0.23	4,120.94	0.00	0.16
其他	76,267.38	20,745.63	3.29	67,081.92	35,723.18	2.53
投资性物业销售	/	/	/	1,882.47	17.93	0.07
商品销售	/	/	/	1,470.31	0.00	0.06
合计	2,316,093.10	1,387,904.50	100	2,649,405.88	1,810,443.86	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

（一）发行人控股股东、实际控制人变更情况

截至 2022 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。2022 年度，发行人控股股东及实际控制人未发生变更。

（二）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	变更类型	职务
2022 年 07 月 18 日	白玉国	就任	董事、董事长及法定代表人
2022 年 07 月 18 日	张巨山	离任	董事、董事长及法定代表人

四、发行人财务状况

发行人最近两年合并财务报表主要数据列示如下：

单位：元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	同期变化（%）
资产总计	157,797,641,216.51	157,815,436,136.59	-0.01
负债总计	119,218,504,111.37	120,244,217,220.62	-0.85
所有者权益合计	38,579,137,105.14	37,571,218,915.97	2.68
归属于母公司股东的净资产	25,271,988,884.38	24,834,131,570.70	1.76
营业收入	23,160,930,971.64	26,494,058,828.93	-12.58
营业成本	13,879,045,031.87	18,104,438,591.17	-23.34
利润总额	2,434,634,512.81	3,492,784,571.42	-30.30
净利润	1,266,546,329.45	2,332,431,292.90	-45.70
归属于母公司股东的净利润	858,395,270.02	1,815,097,382.21	-52.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,365,091,861.65	-2,680,933,484.77	49.08
投资活动产生的现金流量净额	2,065,454,305.78	-5,015,875,962.87	141.18
筹资活动产生的现金流量净额	-1,104,194,695.17	-1,769,100,851.64	37.58
期末现金及现金等价物余额	16,176,000,216.16	16,587,721,163.75	-2.48

五、对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 744,992.71 万元，占 2022

年末净资产的 19.31%，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 744,992.71 万元，占报告期末净资产比例为 19.31%。

截至 2022 年末，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。

六、受限资产情况

截至 2022 年末，发行人受限资产账面价值总计 1,638,116.03 万元，具体情况如下：

单位：万元，%

受限资产类别	资产受限金额	占资产总额的比重	受限原因
存货	937,073.08	5.94	用于取得抵押借款
长期股权投资	555,664.30	3.52	用于取得质押借款
投资性房地产	102,794.92	0.65	用于取得抵押借款
货币资金	28,847.22	0.18	用作按规定缴存的 项目保证金、预售监 管资金以及按揭保 证金等而所 有权或使用权受到 限制
固定资产	3,025.48	0.02	用于取得抵押借款
其他	10,711.03	0.07	因担保诉讼被法院 查封
合计	1,638,116.03	10.38	

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金使用情况

（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 2022 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 2022 年度无募集资金使用情况。

二、专项账户运作情况

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》。募集资金已于前期使用完毕，2022 年度，募集资金专户运作良好，未发现与上述协议不一致的情况。

三、募集资金专项账户核查情况

国海证券已按照《受托管理协议》等的相关约定完成对募集资金专项账户的核查工作。

第五节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、本次债券内外部增信机制

“15 投资 01”与“16 投资 01”均未设置内外部增信机制。

二、发行人增信机制和偿债保障措施的变动情况

2022 年度，未发现发行人内外部增信机制、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

为有效维护债券持有人的利益，保证公司债券本息按约定偿付，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，未出现未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、本息偿付安排

(一) “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。本期债券的兑付日期为 2023 年 12 月 22 日（如非交易日，则顺延至其后的第 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 2020 年 12 月 22 日。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。

(二) “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。本期债券的兑付日期为 2024 年 1 月 21 日（如非交易日，则顺延至其后的第 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。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付

日起不另计利息。

二、报告期内本息偿付情况

2022 年度，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

报告期内，“15 投资 01”于 2022 年 12 月 22 日完成利息兑付。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。

报告期内，“16 投资 01”于 2022 年 1 月 21 日完成利息兑付。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 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

指标（合并口径）	2022 年末	2021 年末
流动比率	1.52	1.63
速动比率	0.90	0.85
资产负债率（%）	75.55	76.19

从短期偿债能力指标来看，2021 至 2022 年末，发行人流动比率分别为 1.63 和 1.52，速动比率分别为 0.85 和 0.90，发行人流动比率和速动比率未出现重大不利变化。

从长期偿债能力指标来看，2021 至 2022 年末，发行人资产负债率分别为 76.19%和 75.55%，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。

第八节 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本次债券未召开债券持有人会议。

第九节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、报告期内发行人信息披露义务履行情况

2022 年度，发行人披露的定期报告如下：

序号	披露时间	公告名称
1	2022 年 4 月 28 日	信达投资有限公司公司债券年度报告(2021 年)
2	2022 年 8 月 30 日	信达投资有限公司公司债券半年度报告(2022 年)

2022 年度，发行人披露的临时公告如下：

序号	披露时间	公告名称
1	2022 年 1 月 6 日	信达投资有限公司涉及重大诉讼的进展公告
2	2022 年 8 月 18 日	信达投资有限公司关于董事长及董事发生变动的公告

2022 年度，发行人披露的付息兑付公告如下：

序号	披露时间	公告名称
1	2022 年 1 月 7 日	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）2022 年付息公告
2	2022 年 12 月 9 日	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）2022 年付息公告

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期督促发行人全面自查重大事项发生情况。受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，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。针对发行人发生的重大事项，受托管理人已及时公告临时受托管理事务报告。

二、相关中介机构变动情况

2022 年度，本报告涉及的各期债券相关的中介机构未发生变更。

三、本次公司债券的跟踪信用评级情况

根据大公国际资信评估有限公司于 2022 年 6 月 24 日发布的《信

达投资有限公司主体与相关债项 2022 年度跟踪评级报告》（DGZX-R【2022】00504），发行人主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，“15 投资 01”和“16 投资 01”的信用等级维持 AAA。

截至 2022 年末，不存在资信评级机构因发行人在中国境内发行其他债券、债务融资工具对发行人进行主体评级有差异情况。

四、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告中所提及的事项外，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。针对已发生重大事项受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（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（2022年度）》之盖章页)

债券受托管理人：国海证券股份有限公司

2023年6月29日



