

# 信达地产股份有限公司

## 2020 年度第三期中期票据募集说明书

发行人:	信达地产股份有限公司
注册金额:	人民币 18.90 亿元
发行金额:	人民币 18.90 亿元
发行期限:	3 年
信用增进情况:	无信用增进
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体信用等级结果:	AA+级
债项信用评级结果:	AA+级



发行人：信达地产股份有限公司



主承销商及簿记管理人：招商银行股份有限公司



联席主承销商：中信银行股份有限公司

二〇二〇年十一月

## 声明

本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本期债务融资工具,应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

本期债务融资工具含交叉保护条款,请投资人仔细阅读相关内容。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书,投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十六章备查文件”。

# 目录

<b>重要提示</b>	<b>5</b>
一、发行人主体提示	5
二、投资者保护机制相关提示	5
<b>第一章释义</b>	<b>6</b>
<b>第二章风险提示及说明</b>	<b>10</b>
一、投资风险	10
二、与发行人相关的风险	10
<b>第三章 发行条款</b>	<b>23</b>
一、主要发行条款	23
二、簿记建档安排	24
<b>第四章 本期中期票据募集资金用途</b>	<b>27</b>
一、募集资金用途	27
二、本期中期票据募集资金用途	27
三、发行人承诺	27
四、本期中期票据募集资金的管理	28
五、偿债保障措施	28
<b>第五章 发行人基本情况</b>	<b>30</b>
一、发行人概述	30
二、发行人历史沿革及股本变动情况	30
三、控股股东和实际控制人	34
四、发行人独立性	36
五、发行人重要权益投资情况	37
六、发行人内部组织机构情况	50
七、发行人人员基本情况	64
八、发行人经营范围与主营业务	69
九、长淮信达地产有限公司主营业务情况	121
十、在建工程和拟建工程	131
十一、发行人未来发展战略规划	131
十二、发行人所在行业状况	133
<b>第六章 公司主要财务状况</b>	<b>149</b>

一、发行人近年财务报告编制、审计情况及合并范围变化情况.....	149
二、发行人近三年主要会计数据.....	155
三、合并财务报表重大会计科目及重要财务指标分析.....	163
四、发行人有息债务情况.....	194
五、淮矿地产财务情况分析.....	201
六、关联方及关联交易情况.....	212
七、重大或有事项.....	239
八、发行人受限资产情况.....	242
九、发行人金融衍生品情况.....	242
十、发行人重大投资理财产品.....	242
十一、发行人海外投资情况.....	242
十二、发行人直接债务融资计划.....	242
十三、其他重要事项.....	243
<b>第七章 发行人资信情况 .....</b>	<b>244</b>
一、发行人信用评级情况.....	244
二、发行人银行授信情况.....	245
三、发行人债务违约记录.....	246
四、发行人债务融资工具偿付情况.....	246
<b>第八章 债务融资工具信用增进 .....</b>	<b>248</b>
<b>第九章 税务事项 .....</b>	<b>249</b>
一、增值税.....	249
二、所得税.....	249
三、印花税.....	249
<b>第十章 信息披露 .....</b>	<b>250</b>
一、发行人信息披露机制.....	250
二、发行前的信息披露.....	250
三、存续期内定期信息披露.....	250
四、中期票据存续期内重大事项披露.....	251
五、本息兑付信息披露.....	252
<b>第十一章 持有人会议机制 .....</b>	<b>253</b>
一、持有人会议的目的与效力.....	253
二、持有人会议的召开情形.....	253
三、持有人会议的召集.....	254
四、持有人会议参会机构.....	256

五、持有人会议的表决和决议.....	256
六、其他.....	258
<b>第十二章 受托管理人机制 .....</b>	<b>259</b>
<b>第十三章 违约、风险情形及处置 .....</b>	<b>260</b>
一、违约事件.....	260
二、违约责任.....	261
三、偿付风险.....	261
四、发行人义务.....	261
五、发行人应急预案.....	261
六、风险及违约处置基本原则.....	261
七、处置措施.....	262
八、不可抗力.....	263
九、争议解决机制.....	263
十、弃权.....	263
<b>第十四章 投资者保护条款 .....</b>	<b>264</b>
一、交叉保护条款.....	264
二、宽限期.....	265
三、救济与豁免机制.....	265
<b>第十五章 本期中期票据发行的有关机构 .....</b>	<b>268</b>
一、发行人.....	268
二、承销团.....	268
三、审计机构.....	268
四、信用评级机构.....	269
五、发行人法律顾问.....	269
六、托管机构.....	269
七、集中簿记建档系统技术支持机构.....	269
八、存续期管理机构.....	270
九、发行人同中介机构的股权关系及其他重大利害关系.....	270
<b>第十六章 本期中期票据备查文件及查询地址 .....</b>	<b>271</b>
一、备查文件.....	271
二、查询地址.....	271
<b>主要财务指标计算公式 .....</b>	<b>273</b>

## 重要提示

### 一、发行人主体提示

截至 2019 年末，发行人存货账面价为 5,983,859.01 万元，占资产总额的比重为 60.69%。除此外发行人近一年以来不涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）等情形。

### 二、投资者保护机制相关提示

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人者同意而生效的情况下，个别投资人者虽不同意但已受生效特别议案的约束，存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 0BP 计算并支付利息。

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

**【重组并变更登记要素】**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90% 的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

**【重组并以其他方式偿付】**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50% 的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

本期债务融资工具在—投资者保护条款章节中设置了交叉保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

## 第一章释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/信达地产	指	信达地产股份有限公司
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
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
注册金额	指	发行人向中国银行间市场交易商协会注册的 18.90 亿元的中期票据额度
本期中期票据/本期债务融资工具	指	发行金额为人民币 18.90 亿元、期限为 3 年的信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	发行人为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书》
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	中国银行间债券市场
上海清算所	指	中国银行间市场清算所股份有限公司
主承销商	指	招商银行股份有限公司
联席主承销商	指	中信银行股份有限公司
存续期管理机构/存续期管理人	指	招商银行股份有限公司
承销团	指	由主承销商、联席主承销商为本次发行根据承销团协议组织的，由主承销商、联席主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商、联席主承销商签订的《信达地产股份有限公司 2020-2022 年度中期票据承销协

		议》
余额包销	指	主承销商、联席主承销商按承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入
集中簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
北金所	指	指北京金融资产交易所有限公司
簿记管理人	指	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由招商银行股份有限公司担任
财政部	指	中华人民共和国财政部
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
国家统计局	指	中华人民共和国统计局
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月



近三年及一期末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末
近一年末	指	2019 年末
审计机构/安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师事务所/国枫	指	北京国枫律师事务所
天桥北大青鸟	指	北京天桥北大青鸟科技股份有限公司
北大青鸟	指	北京北大青鸟有限责任公司
天桥百货	指	北京市天桥百货股份有限公司
东方国兴	指	北京市东方国兴建筑设计有限公司
东方科技	指	北京市东方国兴科技发展有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
深圳建信	指	深圳市建信投资发展有限公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
正元投资	指	正元投资有限公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
上海信达银泰	指	上海信达银泰置业有限公司
宁波信达中建	指	宁波信达中建置业有限公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司
嘉兴信达建设	指	嘉兴信达建设房地产开发有限公司
青岛信达荣昌	指	青岛信达荣昌置业集团有限公司
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
台州信达置业	指	台州信达置业有限公司
吉林信达置业	指	吉林信达金都置业有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司

合肥润信	指	合肥润信房地产开发有限公司
海南院士村	指	海南院士村开发建设有限公司
长淮信达地产、淮矿地产	指	长淮信达地产有限公司(曾用名:淮矿地产有限责任公司)

本募集说明书中任何表格中出现总计数与所列数值总和不符,均为四舍五入所致。

## 第二章风险提示及说明

本期中期票据无信用增进，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

### 一、投资风险

#### （一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

#### （二）流动性风险

本期中期票据由承销团成员在分销期内向银行间债券市场机构投资者分销，发行成功后的中期票据在此市场中具备流通性。但是，本期中期票据在银行间债券市场上进行流通转让时存在一定的交易流动性风险，中期票据持有人可能由于无法找到交易对手而难于将中期票据变现。

#### （三）偿付风险

在本期中期票据的存续期限内，如果由于不可控的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或发行人的现金流与预期有可能发生一定的偏差，从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

### 二、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、筹资能力风险

房地产企业属于资金密集型企业，现金流量的充足程度对维持公司正常运营至关重要。房地产开发周期长、投资大，在现行政策下，公司有一定的土地储备资金压力，且后续开发还需分批投入大量资金。公司经营规模的不断扩大将使公司面临较大的资金需求和筹资压力。公司作为上市公司具有良好的资信状况和便捷的融资渠道，并且公司采取了措施加快销售回款，合理安排融资计划，加强资金管理，确保资金安全。但如果公司的筹资能力不能满足公司的资金需求，则会对公司未来的运营带来负面影响。公司拟建及在建项目较多，未来资金需求规模较大，公司融资压力或将增加。

##### 2、经营活动现金流量净额存在一定波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,441,233.08 万

元、706,135.74 万元、811,481.01 万元和 253,536.58 万元。发行人经营活动现金流量净额存在一定波动,如果未来发行人不能妥善控制经营性现金流净额波动的风险,将对发行人的经营产生不利影响。

### 3、存货跌价的风险

近三年及一期末,发行人存货账面价值分别为 3,830,553.78 万元、6,253,349.02 万元、5,983,859.01 万元和 5,618,254.29 万元,占资产总额的比重分别为 53.24%、61.62%、60.69%和 56.61%。发行人存货规模较大,且占资产总额的比例相对较高,主要是由于发行人的住宅地产及商业地产项目开发较多。截至 2019 年末,发行人已累计计提 80,622.00 万元的存货跌价准备,公司存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力,如果公司在售项目销售迟滞导致存货周转不畅,或未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响,相关房地产项目价格出现大幅下滑,则公司存货需按企业会计准则计提跌价准备,从而对财务表现产生不利影响。

### 4、资产负债率较高的风险

公司长期以来经营稳健、财务结构稳定、无不良信用记录,同时也非常注重负债期限管理和资金管理,但公司资产负债率一直处于较高水平。随着长淮信达地产并表,公司资产负债率显著下降,截至 2020 年 6 月末,公司合并报表资产负债率为 76.37%。随着公司业务的迅速发展,合理的资产负债结构对公司的经营和发展更加重要。本期债券发行后,募集资金将用于偿还发行人有息债务,预计公司流动负债占比将有所降低,短期偿债压力减小,从而降低公司的财务风险。但若未来公司的经营环境发生重大不利变化,负债水平不能保持在合理的范围内,则可能会对公司的财务状况和生产经营造成不利影响。

### 5、短期偿债压力大的风险

近三年及一期末,发行人流动比率分别为 1.92、1.66、1.62 和 1.70,速动比率分别为 0.74、0.53、0.49 和 0.63。根据发行人近三年及一期的财务报表显示,发行人的短期借款和一年内到期的非流动负债合计为 922,055.00 万元、1,595,754.59 万元、1,365,076.28 万元和 1,517,306.66 万元,尽管发行人保持着较高水平的流动比率和较为充足的货币资金,但仍然存在短期偿债压力较大的风险。

### 6、资产所有权受限的风险

截至 2019 年末,发行人受限资产总计为 200.60 亿元,占净资产比例为 88.14%,主要由用于抵质押取得借款的货币资金、应收账款、存货、固定资产、投资性房地产和长期股权投资组成,若公司无法按时偿还上述借款,所有权受限资产将面临转移风险,公司的正常经营将受到影响。

## 7、对外担保风险

截至 2019 年末，发行人对外担保余额为 161.50 亿元，占发行人最近一年经审计净资产的 70.96%。其中，对全资子公司提供担保余额为 105.97 亿元，对控股子公司提供担保余额为 15.16 亿元，对非控股子公司提供担保余额为 40.38 亿元。被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

## 8、其他应收款相关的风险

近三年及一期末，公司其他应收款账面金额分别为 96,057.51 万元、184,499.02 万元、112,820.51 万元和 93,003.12 万元，占资产总额的比例分别为 1.34%、1.82%、1.14%和 0.94%。若其他应收款的付款方出现经营问题，或支付能力发生不利变化，无法偿还该等款项，使得发行人实际坏账损失超过已计提的坏账准备，则可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

## 9、投资收益波动幅度较大的风险

近三年及一期，公司投资收益分别为 60,979.06 万元、47,507.29 万元、124,354.28 万元和 30,138.81 万元，占营业利润的比重分别为 34.38%、15.91%、34.49%和 15.97%。公司投资收益的波动幅度较大，未来投资收益的波动可能导致公司营业利润大幅波动。

## 10、盈利能力波动风险

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 1,521,604.89 万元、1,875,406.67 万元、1,947,839.31 万元和 1,022,497.48 万元，分别实现毛利润 428,511.56 万元、654,042.47 万元、591,520.44 万元和 363,052.16 万元，与之相对应的营业毛利润率分别为 28.16%、34.87%、30.37%和 35.51%。2019 年末的毛利率出现了小幅下滑，盈利能力波动可能带来的风险可能会对发行人的经营业绩产生一定的影响。

## 11、期间费用增长风险

近三年及一期，发行人期间费用总额（包含销售费用、管理费用、财务费用和研发费用）分别为 180,813.91 万元、204,693.93 万元、206,625.86 万元和 106,222.94 万元，占发行人营业收入的占比分别为 11.88%、10.91%、10.61%和 10.39%。发行人期间费用总额占营业收入的比例虽然在近三年呈现下降趋势，但是费用总额的规模不断扩大，如果公司费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。

## 12、未来资本支出较大风险

随着房地产行业的逐步回暖，发行人也积极推进自身制定的大力拓展项目

和实施战略融资的战略发展规划，为了积极储备土地和加大工程项目投资力度，发行人未来几年的投资支出金额可以预计会有较大增长。截至2019年末，发行人在建及拟建项目未来3年资本投入预计将超过150亿元，将有可能对发行人将造成一定的资本支出压力和风险。

### 13、关联交易的风险

截至2019年末，发行人与13家关联企业存在关联担保，作为担保方的总金额为49.08亿元，发行人与26家关联企业存在关联拆借，资金拆出余额为122.38亿元。截至2019年末，发行人有关联方应付共计42笔，总额为80.11亿元。上述存在的关联交易情况会一定程度上影响到企业的经营情况，从而带来一定程度的风险。

### 14、非传统融资占比较高的风险

截至2019年末，发行人非传统融资余额为132.35亿元，占全部融资余额的比例为37.43%，对于非传统融资的监管政策变动较多，发行人这一方面的资金来源存在较大不确定性，可能会对未来业务的拓展产生不利影响。

### 15、投资性现金流入流出过大的风险

近三年及一期，发行人投资性现金流入分别为7,459,166.89万元、5,008,384.71万元、5,679,768.60万元和291,849.10万元，投资性现金流出分别为7,905,251.68万元、4,561,034.36万元、6,236,773.43万元和376,555.37万元。投资性现金流净额分别为-446,084.79万元、447,350.35万元、-557,004.83万元和-84,706.27万元。发行人投资性现金流入及流出金额较大的主要原因是由于发行人投资范围受到严格限制，投资主要通过国债质押式回购的方式进行，又由于发行人主要投资的国债质押式回购的期限是一天到七天，投资频率的增加使得资金的流出（主要是投资）及流入（主要是赎回）同时快速积累，进而造成投资活动现金流入和流出出现快速增长，存在一定风险。

### 16、业绩承诺补偿履行风险

2018年度，发行人完成收购淮矿地产，本次收购构成重大资产重组。根据发行人与中国信达和淮矿集团的《盈利预测补偿协议》，中国信达和淮矿集团承诺淮矿地产自重大资产重组完成后三年实现净利润不少于25.90亿元。若在后续经营过程中，淮矿地产无法实现承诺业绩且中国信达和淮矿集团无法及时履行补偿协议中规定的义务，将对发行人的偿债能力产生不良影响。

### 17、受限资产占比较高的风险

发行人主营业务为房地产开发，截至2019年末，发行人受限资产总计为200.60亿元，占净资产比例为88.14%，主要有用于抵质押取得借款的存货、货

币资金、投资性房地产、长期股权投资和固定资产组成。发行人受限资产占净资产比重较高，资产变现能力受到一定影响，可能会影响发行人的应急偿债能力。

## 18、商誉减值风险

近三年及一期末，发行人的商誉余额分别为 9,498.11 万元、8,518.28 万元、8,654.95 万元和 8,654.95 万元。发行人于每年底对商誉进行减值测试，如存在减值，计提减值准备。2018 年商誉下降的主要原因是计提减值准备 1,404.53 万元。

## 19、非并表项目债务风险

发行人部分项目以合作开发形式进行，如发行人投资的信达泰禾上海院子、杭州信达中心壹号院和广州信达金茂广场等大体量项目均不纳入合并范围，发行人存在一定的非并表项目债务风险。

## （二）经营风险

### 1、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

### 2、工程质量风险

公司深入开展产品管理活动，开发管理能力有所提升。公司完善了技术决策委员会机制，加强对项目定位、方案设计的评审，重视户型研究和精装修设计，推广项目建造标准，保证了项目前期工作的质量；强化工程质量管理，实施样板先行，重视对工程质量通病的控制及预防；开展产品线研究和复制试点，开发周期有所加快。公司已建立了完善的质量管理体系和控制标准，下属子公司已积累了丰富的房地产开发和管理经验，但在房地产项目开发过程中由于涉及影响产品质量的因素较多，如公司管理不善或质量监控出现漏洞，造成产品设计质量、施工质量等出现问题，导致产品质量不能满足客户的需求，可能会对公司的品牌形象及产品销售带来一定的负面影响，进而对公司的社会声誉带来一定的负面影响。

### 3、土地、原材料等生产要素价格上涨风险

近年来，国内经济持续较快增长以及城镇化步伐的加快，有效拉动了我国住宅市场需求。受土地稀缺性和不可再生性影响，土地价格持续上涨，并且随着土

地公开出让制度的实施,以及拆迁补偿成本的增加,加大了房地产企业拿地的成本和难度。此外,近年来建筑材料、设备、劳动力等生产要素价格也有不同程度的上涨,进一步增加了开发项目的建筑安装成本。公司密切关注土地市场动向,加强与中国信达系统协同联动,通过股权收购和土地市场招拍挂方式,及时补充土地储备,公司发展基础得以巩固。但随着行业调控持续深入以及土地、原材料等生产要素价格的上涨,公司房地产开发业务利润空间收窄,影响公司未来业绩。

#### 4、销售风险

2015~2016 年公司土地储备获取力度大,且土地获取单位成本快速上升,目前政策调控一定程度影响项目入市时机及售价,对公司的项目操盘能力带来较大调整。同时,随着国内房地产市场的快速发展,行业竞争加剧,房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。尽管公司加强了市场监测,及时调整营销策略,以确保能够完成销售计划。但市场需求、项目定位、规划设计、销售价格等因素都将给房地产销售带来一定程度的不确定性。不同城市住宅市场表现趋于分化,城市吸纳人口能力和库存去化周期不同是导致城市分化的主要原因。传统的销售旺季淡季可能会被政策和预期打乱,一定程度上会加大推盘的难度。此外,诸如首付比例、住房按揭贷款等政策调整,以及未来可能出台征收物业税、房产税和利率波动等因素都会影响消费者购房预期,可能对公司项目的销售构成不利影响。

#### 5、安全生产及业务区域分散的风险

发行人经营领域涉及房产开发、物业经营、物业租赁等,其中,房产开发涉及工程建造和安装,施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全;物业经营涉及治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境管理安全等相关的风险;物业租赁包括建筑材料、施工现场用火、用电、用气情况、文明施工情况、重大危险源防控情况管理等。如果在发行人业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故,将对发行人公司形象产生不利影响,并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。另,发行人的业务主要分为环渤海地区、中部地区、上海地区和其他地区几大业务区块,存在一定的业务分散性,在全国范围内统一调配经营资源时存在一定的难度,因此存在一定的由分散经营带来的经营风险。

#### 6、经济周期波动风险

发行人的主营业务为房地产开发,该行业与国家宏观经济形势和国家房地产调控政策有着较强的相关性。受国内外多方面因素的影响,近两年中国经济增速放缓;政府也已经实施了积极的财政政策和稳健的货币政策以稳定经济增长;2020 年,中国经济受到新冠疫情的明显影响。未来宏观经济形势仍然存在着较大的不确定性,这将会对公司主营业务的进一步发展带来一定的影响,进而会影响到公司的生产经营活动及盈利能力。同时,发行人主要产品为普通商品住宅,



因此由宏观经济波动将会直接影响市场上个人的购买力,进而直接影响发行人的经营收入。如果宏观经济波动导致个人购买力下降,将对发行人主营业务收入产生影响。

## 7、土地储备风险

发行人为了保证公司的持续稳健经营,始终需要进行充足的土地储备。国家对于建设用地的相关管理政策中明确规定,如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地,企业将会面临土地闲置费的缴纳,严重者甚至需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要,地方政府也可能调整城市规划,造成发行人储备用地所处的地理环境可能会发生不利变化,给发行人的经营带来一定的风险。

另外,全国各地目前均已开始实行土地公开出让制度,房地产企业地价支付的周期进一步缩短。土地公开出让制度也加大了发行人进行充足土地储备的资金压力,也就相应的为发行人带来了一定的风险。

## 8、项目去化压力风险

截至 2020 年 6 月末,公司存货账面价值 5,618,254.29 万元,占总资产的比例 56.61%。发行人存货主要为房地产类存货,主要包括已完工开发产品和在建开发产品,受宏观经济与国家政策的影响较大,进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。发行人主要在手项目位于二三线城市且大量项目位于安徽省内的,有一定的区域集中度。发行人在 2015-2016 年加大土地储备力度,单位土地成本有一定上升,给发行人的项目操盘能力带来一定的挑战,发行人面临一定的存货去化和资金回笼压力。

## 9、重组整合风险

2018 年,发行人完成收购淮矿地产,该项重组为重大资产重组,本次交易完成后可能带来重组整合风险,标的公司将成为发行人的控股子公司,发行人将会通过多种合理、有效的方式加强与标的公司的融合,实现资源配置效率最大化,促进发行人与标的公司共同发展。从公司经营和资源整合的角度,发行人和标的公司需在人力资源、采购销售、财务管理和客户关系等各个方面进行整合,发行人与标的公司之间能否顺利实现整合具有不确定性。如整合效果不理想可能会对发行人和标的公司的正常业务发展产生不利影响,从而影响发行人的偿债能力。

## 10、未决诉讼风险

截至发行人收购淮矿地产重大资产重组完成日,淮矿地产尚存在部分未决诉讼,若相关未决诉讼产生对发行人不利的判决,可能对发行人的偿债能力产生不良影响。

### （三）管理风险

#### 1、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》(国发[2004]2号)要求进一步强化安全生产工作的工作重点和政策措施,建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要,公司目前也制定了相关的安全生产措施,但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性,届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营,造成一定的负面社会影响。

#### 2、人力资源风险

随着公司完成重组后,经营规模的扩大和经营区域的扩张,对公司在人力资源保障方面提出了更高要求。公司大力开展专业技术人员的继续教育和技能提升培训,推进多层次人才交流;加强年轻干部培养和后备干部储备,形成合理的人才梯队。但在公司快速发展过程中难免会产生专业人员储备和公司人才需求之间的矛盾,从而可能影响公司的发展。

发行人有着众多的子公司及子公司下属的项目公司,业务众多,结构庞大,管理难度大,存在一定的对子公司的管理风险。

#### 3、合并范围内子公司管理风险

截至 2020 年 6 末,发行人纳入合并报表范围的子公司共 113 家,报告期间存在较多家子公司的出售、注销、收购与设立。发行人子公司较多,部分投资项目未纳入并表范围,组织结构和管理体系较为复杂,关联交易频繁对公司的管理能力要求较高。发行人虽然建立了完善的内部控制体系,但由于在人员、业务、财务、资金方面管理跨度大,环节多,仍然存在潜在的管理与控制风险。如果发行人不能对控股子公司或相关下属项目公司实施有效的控制,可能影响发行人正常的项目开发和经营业绩。

#### 4、在建工程及项目管理风险

截至 2020 年 6 月末,发行人在建房地产开发项目共计 35 个,总建筑面积 430.61 万平方米,而拟建房地产开发项目也有 20 个,预计总建筑面积 250.48 万平方米。各个在建及拟建项目分布在上海、宁波、嘉兴、绍兴及合肥等地,分布广泛,分属不同的子公司管理,故而各个项目的运营管理上存在一定的难度,也会带来相应的在建工程及项目管理风险。

#### 5、大股东控制风险

截至 2020 年 6 月末,信达投资有限公司及其一致行动人(海南建信投资管

理股份有限公司) 共计持有信达地产股权为 55.45%，处于绝对控股地位。信达投资承诺将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易，不会利用控股股东地位损害上市公司及其他股东的合法权益，但大股东的控制可能与其他股东存在利益上的冲突，存在大股东控制的风险。

## 6、跨区域管理风险

发行人房地产项目主要所在地区包括上海、合肥、宁波、杭州、重庆、青岛、海口和沈阳，截至 2020 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 113 家，发行人下属子公司较多，跨区域管理难度较大，对内部控制制度的有效性要求较高，存在一定的管理风险。

### (四) 政策风险

#### 1、针对房地产行业的宏观调控政策风险

房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此，国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对公司的经营发展形成一定的影响。为促进国民经济的平稳运行，各级政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，从而影响公司业务的发展。

近年来房地产行业属国家重点调控对象。2010 年至 2013 年，国务院办公厅先后发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、住房用地管理调整、信贷和税收差异化、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。

2014 年以来，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2015 年以来，政府对房地产市场的政策进一步放松。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、中国银监会、住建部联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不同层面上降低了个人购房贷款的最低首付款比例。同时，财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，根据该项法规，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房将免征营业税，存量房市场有望盘活。以上政策推出后，房地产市场有望进一步升温。2015 年 8 月 27 日，中国人民银行、住建部和财政部联合下发《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，又进一步将已还清首套房贷款，为改善居住条件的购房者申请公积金委托贷款购买二套房的首付款比例调至 20%，从 2015 年 9 月 1 日开始实施。2016

年 2 月 17 日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自 2016 年 2 月 22 日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房 144 平方米以上房屋契税由 3% 降至 1.5%；二套房契税由 3% 降至 1%（90 平方米以下），由 3% 降至 2%（90 平方米以上）；2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第 1 项优惠，第 2 项和第 3 项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上普通住房免征增值税，2 年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016 年 9 月，国内房地产市场迎来政策拐点，厦门、杭州、南京、福州、北京等多个城市纷纷出台楼市限购或限贷政策，抑制投资、投机性需求，促进房地产市场平稳运行。2017 年以来，各大城市开始纷纷相继上调房贷利率。北京、上海、深圳等城市首套房贷款利率已上浮 10%，二套房上浮 15%。成都首套房贷款利率已上浮 10%，二套房上浮 20%。东莞、杭州、长春等二线城市的银行也差别幅度地上调了首套房贷利率。其中，住建部 9 月 21 日正式发布《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持两地深化发展共有产权住房试点，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快推进住房保障和供应体系建设。

2018 年以来，房贷利率持续上行，全国首套房贷款平均利率为 5.64%，相当于基准利率 1.151 倍，同比 2017 年首套房贷利率 4.89%，上升 15.34%。2019 年以来，全国房贷利率平均水平先跌后涨，下半年的变化幅度比上半年平缓，反映出近期的房地产调控政策和房地产市场运行都比较平稳。

由上可见，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。发行人在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化。由于房地产行业受政策影响较大，如果发行人在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，发行人业务经营将面临一定的风险。

## 2、房地产政策风险

公司房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。2016 年 9 月以来各地政府分别实施调控政策，收紧了房地产市场相关政策，由于房价仍是房地产供需关系调控的直接指标，行业前景存在较多不确定性。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度与成本，进而可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。

### 3、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金是影响房地产企业发展的关键因素之一。近年来，国家采取了相关措施，对房地产金融政策进行调整。

2006 年 5 月，建设部、人民银行等 9 部委联合制定了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，要求对项目资本金比例达不到 35% 等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款，对闲置土地和空置商品房较多的开发企业，商业银行要按照审慎经营原则，从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款抵押物。

2008 年 8 月，人民银行、中国银监会联合下发《关于金融促进节约集约用地的通知》，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。要求优先支持节约集约用地项目建设，优先支持节地房地产开发项目。

2009 年 12 月，财政部、人民银行等五部委联合下发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，对土地出让的收支管理进行了规范，明确开发商首付比例不得低于全部土地出让款的 50%，分期缴纳全部价款的期限原则上不超过 1 年，特殊项目可约定在 2 年内全部缴清。

2013 年 5 月 24 日，国务院办公厅发布《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》，明确提出，“扩大个人住房房产税改革试点范围”为今年的经济体制改革重点内容之一。

2016 年以来，楼市调控政策不断升级，在限购和限贷方面相继收紧。各地先后出台相关限贷政策，预计今后信贷政策对房地产企业融资影响依然深远，如果

未来国内行业信贷政策发生变化,则可能对公司的融资成本及融资渠道带来不利影响,进而对发行人的盈利能力产生一定影响。

#### 4、税收政策风险

国家的税收政策,尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求,旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付,加大项目开发的资金压力,进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。

2016 年 3 月 23 日,财政部和国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,2016 年 3 月 31 日,国家税务总局发布了《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》,根据上述规定,自 2016 年 5 月 1 日起转让不动产将缴纳增值税,上述税收政策变化对房地产行业将产生较大影响。

2013 年党的十八届三中全会明确要求,“加快房地产税立法并适时推进改革”,尤其是党的十九大报告中重申坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”房地产市场发展定位,表明房地产税改革这一市场调控政策大方向将是顺势所趋。

2018 年以来,房地产税立法进程明显加快,政府工作报告中明确提出要稳妥推进房地产税立法。在 2018 年全国两会期间,财政部副部长史耀斌表示,按照中央决策部署,目前正在抓紧起草和完善房地产税法律草案。4 月 11 日,财政部副部长程丽华在博鳌亚洲论坛上表示将推进房地产税立法和实施。由于税收的刚性特征,征收房地产税或将通过增加房屋持有成本的方式抑制社会投资与投机需求,以此可能带来市场总需求的减小。

此外,国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控,影响潜在客户的购房意愿和能力,从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

#### 5、环保节能的政策风险

目前国家加大对环境保护、节约能源的支持力度,从原材料、水、电、排污等诸多方面提出了更高的要求,对房地产行业的影响较大。不排除在未来几年国家会颁布更加严格的环保节能的法律法规,因此存在由于国家环保政策变化带来的对公司经营不利影响风险。

#### 6、房屋拆迁的政策风险

发行人众多的在建、拟建项目包括已有的土地储备,甚至在未来的经营发展中都将会有可能遇到待开发土地需要完成地上建筑的拆迁工作的情况。各地政府

对拆迁工作的要求可能不尽相同，在拆迁工作进行的过程中存在着可能因拆迁工作不顺利而引起的开工日期延误的风险。

#### **7、与城市建设总体发展不同步的风险**

发行人众多的在建、拟建和土地储备项目分处在全国各地的不同城市，各个城市的建设总体规划都存在变化的可能。对于发行人原先储备的各个项目就存在着与各个城市的建设总体规划不同步而导致房产项目的销售收入比预期下降的风险。

## 第三章 发行条款

### 一、主要发行条款

- 1、债券融资工具名称：信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据。
- 2、发行人：信达地产股份有限公司。
- 3、中期票据形式：本期中期票据采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管。
- 4、待偿还直接债务融资工具余额：截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司待偿还债务融资工具 60.20 亿元，其中中期票据 31.60 亿元，定向债务融资工具 20.00 亿元，资产支持票据 8.60 亿元，发行人及其下属子公司待偿还公司债 78.34 亿元。
- 5、接受注册通知书文号：中市协注【2020】MTN 号。
- 6、本次注册金额：人民币壹拾捌亿玖千万元（RMB 1,890,000,000 元）。
- 7、本期发行金额：人民币壹拾捌亿玖千万元（RMB 1,890,000,000 元）。
- 8、中期票据面值：人民币壹佰元（RMB100 元）。
- 9、中期票据期限：3 年。
- 10、发行价格：本期中期票据采用面值发行。
- 11、票面利率：发行利率采用固定利率形式，由集中簿记建档结果确定，在本期中期票据存续期内保持不变。
- 12、发行对象：银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
- 13、承销方式：主承销商及联席主承销商余额包销。
- 14、发行方式：采用集中簿记建档、集中配售方式发行。
- 15、簿记建档时间：2020 年【】月【】日至 2020 年【】月【】日。
- 16、发行日：2020 年【】月【】日至 2020 年【】月【】日。
- 17、缴款日：2020 年【】月【】日。
- 18、债权债务登记日：2020 年【】月【】日。
- 19、起息日：2020 年【】月【】日。
- 20、上市流通日：2020 年【】月【】日。



21、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本。

22、付息日：自发行日起，存续期每年的【】月【】日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

23、兑付日：2023 年【】月【】日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日，顺延期间不另计息）。

24、兑付价格：按中期票据面值兑付，即人民币壹佰元/每百元面值。

25、兑付方式：本次中期票据兑付日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《兑付公告》，并在兑付日按兑付价格由上海清算所代理完成兑付工作。

26、信用评级机构及评级结果：中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人的主体信用评级为 AA+，债项评级为 AA+。

27、中期票据信用增进：本期中期票据不设信用增进。

28、本期中期票据的托管人：上海清算所。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担。

30、交易市场：全国银行间债券市场。

31、集中簿记建档系统技术支持机构：北金所。

32、适用法律：本期发行中期票据的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

33、牵头主承销商：招商银行股份有限公司

34、联席主承销商：中信银行股份有限公司

35、本期中期票据存续期管理机构：招商银行股份有限公司

## 二、簿记建档安排

### （一）集中簿记建档安排

本期中期票据簿记管理人为招商银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2020 年【】月【】日至 2020 年【】月【】日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购

金额超过 1,000.00 万元的必须是 500.00 万元的整数倍。

## （二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

## （三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2020 年【】月【】日。

2、簿记管理人将在 2020 年【】月【】日 2020 年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日，按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：招商银行

开户行：招商银行

账号：910051040159917010

支付系统行号：308584000013

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

## （四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

## （五）上市流通安排

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（2020 年【】月【】日），

即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

**（六）其他**

无。

## 第四章 本期中期票据募集资金用途

### 一、募集资金用途

截至 2019 年末，发行人合并报表范围内的短期借款余额为 5.00 亿元，长期借款 86.44 亿元，应付债券 126.92 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 131.50 亿元。

发行人注册 18.90 亿元中期票据，发行额度将用于偿还发行人未到期的债务融资工具，具体明细如下：

图表 4-1 发行人募集资金偿还债务融资工具明细

序号	发行人	主承销商	债券名称	债券余额 (万元)	利率	利息(万元)	起息日	到期日	期限	行权日
1	信达地产	中信银行 渤海银行	18 信达地产 PPN001	100,000.00	5.68%	5,680.00	2018/12/14	2021/12/14	3 年 (2+1)	2020/12/14
2	信达地产	民生银行 浙商银行	18 信达地产 PPN002	100,000.00	5.97%	5,970.00	2018/12/25	2021/12/25	3 年 (2+1)	2020/12/25
3	信达地产	招行银行 中信银行	15 信达地产 MTN003	10,000.00	5.50%	550.00	2015/12/15	2020/12/15	5 年	-
	合计			210,000.00		12,200.00				

### 二、本期中期票据募集资金用途

发行人本期发行 18.90 亿元中期票据，全部用于偿还发行人未到期的债务融资工具，具体明细如下：

图表 4-1 发行人募集资金偿还债务融资工具明细

序号	发行人	主承销商	债券名称	债券余额 (万元)	利率	利息(万元)	起息日	到期日	期限	行权日
1	信达地产	中信银行 渤海银行	18 信达地产 PPN001	100,000.00	5.68%	5,680.00	2018/12/14	2021/12/14	3 年 (2+1)	2020/12/14
2	信达地产	民生银行 浙商银行	18 信达地产 PPN002	100,000.00	5.97%	5,970.00	2018/12/25	2021/12/25	3 年 (2+1)	2020/12/25
3	信达地产	招行银行 中信银行	15 信达地产 MTN003	10,000.00	5.50%	550.00	2015/12/15	2020/12/15	5 年	-
	合计			210,000.00		12,200.00				

### 三、发行人承诺

发行人承诺，本期发行中期票据所募集的资金将应用于符合国家法律法规及

相关产业政策要求的企业生产经营活动，且募集项目建设资金用途仅限于房屋建设开发，不得作土地款等其他用途。发行人承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，对于募集资金，发行人将采取专户资金监管模式，资金使用采用受托支付。本期中期票据发行所募集资金应用于本章所述用途，不用于委托贷款、股权、股票、期货等领域。

在本期中期票据存续期间内，若出现变更募集资金用途的情况，发行人将提前披露有关信息。

#### 四、本期中期票据募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用，募集资金专户信息如下：

户名：信达地产股份有限公司

开户行：招商银行股份有限公司上海分行营业部

账号：021900247210888

中国人民银行支付系统号：308290003020

发行人承诺：本期债务融资工具将设立募集资金专项使用账户，由招商银行作为监管银行，募集资金将按照募集说明书约定的用途使用。

#### 五、偿债保障措施

发行人将按照本期中期票据募集说明书发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人已对本期中期票据建立市场化的偿债保障措施，具体情况如下：

##### （1）发行人的营业收入及现金流入

近三年及一期，发行人实现主营业务收入1,465,231.15万元、1,787,385.69万元、1,866,231.47万元和982,109.91万元，发行人经营活动现金流入分别为2,701,273.29万元、3,466,402.06万元、2,250,089.34万元和1,071,608.01万元，发行人偿债较有保证。

##### （2）货币资金

发行人货币资金由现金及银行存款构成。发行人近三年及一期末货币资金余额分别为1,619,049.72万元、1,954,786.16万元、1,447,716.24万元和1,784,453.61万元。货币资金是发行人偿付能力的保障和补充，确保债券投资者的安全。

##### （3）其他融资渠道

目前,发行人与国内各主要金融机构建立了良好的合作关系,截至2019年末,公司获得各家银行授信总计399.28亿元,其中未使用授信余额156.29亿元。公司还能够利用中国信达系统平台进行信托、基金等多渠道融资。同时,公司作为A股上市公司,还可以在股票市场进行权益融资。上述的多种融资渠道都可以为债务融资工具的本息偿付提供进一步的保障。

#### **(4) 有效的风险控制机制**

发行人建立健全了管理体制,逐步形成了适应市场经济需要的管理制度,发行人完善的管理制度及较强的风险控制能力为本期债券的兑付提供了制度保障,发行人将进一步提高管理效率和运营效率,严格控制资本支出,尽可能降低本期债券兑付风险。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人概述

公司名称：信达地产股份有限公司

法定代表人：丁晓杰

成立日期：1984 年 7 月 20 日

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

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

统一社会信用代码：911100001015301828

信息披露事务负责人：陈戈

联系电话：010-82190959

办公地址邮政编码：100081

所属行业：房地产

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。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 二、发行人历史沿革及股本变动情况

#### （一）公司的设立

信达地产股份有限公司是信达投资有限公司、深圳市建信投资发展有限公司、海南建信投资管理股份有限公司、江西赣粤高速公路股份有限公司以及正元投资有限公司于 2008 年 12 月共同设立的股份有限公司。公司注册地为北京市，总部位于北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座。公司及子公司主要从事房地产开发业务。

#### （二）公司的历史沿革

公司原名为北京市天桥百货股份有限公司，北京市天桥百货股份有限公司前

身为北京天桥百货商场。天桥百货成立于 1953 年，1984 年 7 月 20 日发起设立成为股份制企业，1993 年 5 月经北京市经济体制改革委员会京体改委字(1993)第 43 号文批准，天桥百货向社会公开发行股票并在上海证券交易所挂牌交易，本次发行后天桥百货总股本为 47,435,468 股。国家持股 5,340,300 股，股比例为 11.26%，为公司第一大股东。

1994 年 1 月天桥百货实施每 10 股送 2 股、配售 8 股方案，股本增至 76,318,933 股；国家持股 6,408,332 股，持股比例为 8.40%，（1994 年半年报）仍为天桥百货第一大股东（根据北京市崇文区国有资产管理局文件精神，国家股放弃本次配股权利）；1998 年 4 月天桥百货实施每 10 股送 2 股方案，股本增至 91,582,720 股，股权结构无变化。

1998 年 12 月 29 日，北京北大青鸟有限责任公司通过协议方式受让天桥百货法人股，持有天桥百货 15,349,870 股，占股本总额的 16.76%，占股本总额的 16.76%。公司资产重大重组。股权转让后北京北大青鸟有限责任公司成为天桥百货的第一大股东。天桥百货更名为北京天桥北大青鸟科技股份有限公司（以下简称“天桥北大青鸟”）。

1999 年 4 月天桥北大青鸟实施每 10 股送 3 股方案，股本增至 119,057,536 股，股权结构未发生变化；2000 年 9 月天桥北大青鸟实施每 10 股配售 3 股方案，股本增至 137,752,179 股，配售完成后，北大青鸟有限责任公司持有 28,768,672 股，持股比例为 20.88%，仍为公司第一大股东；2001 年 10 月天桥北大青鸟实施每 10 股转增 3 股方案，股本增至 179,077,832 股，股权结构未发生变化；2003 年 7 月，天桥北大青鸟实施每 10 股派送红股 2 股及每 10 股转增 5 股的利润分配和资本公积转增股本方案，天桥北大青鸟股本变更为 304,432,315 股，股权结构未发生变化。以上年度公司送转等分配方案及配股实施后，北大青鸟有限责任公司仍为公司的第一大股东。

2006 年 7 月 24 日天桥北大青鸟召开第三十三次(临时)股东大会暨 A 股市场相关股东会议，审议通过了《北京天桥北大青鸟科技股份有限公司股权分置改革方案》。股权分置改革完成后，天桥北大青鸟股本变为 497,034,936 股。2006 年 12 月 20 日北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟 63,578,766 股股份因担保事项被辽宁省高级人民法院拍卖，北京东方国兴建筑设计有限公司竞得北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟 63,578,766 股股权，并于 2007 年 2 月办理了股权变更手续，成为天桥北大青鸟的第一大股东，持股比例为 12.79%。

2008 年 3 月，天桥北大青鸟实施了重大资产重组。作为重大资产重组主要组成部分，2008 年 5 月 19 日信达投资有限公司通过协议方式以人民币 1 元受让了北京东方国兴建筑设计有限公司持有的天桥北大青鸟 60,000,000 股股份，从而持有天桥北大青鸟 12.07%的股份。自 2008 年 8 月 12 日至 9 月 22 日收盘，信达



投资通过上海证券交易所交易系统共增持公司流通股 5,631,254 股，至此，信达投资持有天桥北大青鸟 65,631,254 股股权，持股比例为 13.20%，成为公司第一大股东。

2008 年 12 月，经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435 号文)及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2008]1436 号)批准，天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债，向五名特定投资者信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资定向发行了人民币普通股股票 102,722.5506 万股，用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为"海南信达置业有限公司")的 100% 股权。本次非公开发行股票价格为人民币 6.00 元/股，每股面值人民币 1 元，其中：向信达投资发行 768,887,057 股、向深圳建信发行 27,472,550 股、向海南建信发行 30,619,400 股、向赣粤高速发行 100,242,666 股、向正元投资发行 100,003,833 股。本次增发后，股权结构发生变化，信达投资持有公司 54.75% 的股份，为天桥北大青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后，天桥北大青鸟的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元，以上重大资产重组及非公开发行股份事宜已经中瑞华岳会计师事务所审验，并于 2008 年 12 月 26 日出具了中瑞华岳验字[2008]第 2283 号验资报告。

2009 年 4 月 22 日北京天桥北大青鸟科技股份有限公司更名为信达地产股份有限公司。截至 2015 年 03 月 31 日，公司累计发行股本总数为 1,524,260,442 股，信达投资直接持有发行人 53.38% 的股份，间接持有发行人 0.81% 的股份，总计持有发行人 54.19% 的股份。

2018 年 6 月，公司向中国信达发行 796,570,892 股股份、向淮矿集团发行 531,047,261 股股份购买淮矿地产 100% 的股权的交易获得中国证监会的批复；2018 年 7 月，作为标的资产的淮矿地产 100% 股权已完成过户至信达地产名下的工商变更登记手续，并取得换发的营业执照，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》，公司发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次发行后信达地产股份数量为 2,851,878,595 股，持有淮矿地产 100% 股权。目前公司已完成工商变更登记手续，取得北京市工商行政管理局东城分局换发的《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。

2018 年 9 月 28 日，中国信达与信达投资签署了《股权托管协议》，中国信达将所持信达地产 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%，委托效力及于因信达地产转增、送红股等方式而新增的股份）对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理，托管期限为自《股权托管协议》生效之日起至中国信达出售或转让全部标的股权从而导致中国信达不再直接持有，或者不再通过除信达投资外其他子公司间接持有信达地产的股权之日止。本次股权托管后，信达投资通过直接或间接的方式合计持有信达地产 27.52%的股份（即 784,887,391 股，本次股权托管前已经持有）；同时，信达投资通过《股权托管协议》间接拥有信达地产 27.93%的表决权；信达投资合计拥有信达地产 55.45%的表决权，从而获得信达地产的控制权，信达地产将纳入信达投资的合并财务报表的合并范围。

2018 年 11 月 1 日，信达投资收到了中国证监会《关于核准豁免信达投资有限公司要约收购信达地产股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2018]1744 号），核准豁免信达投资应履行的要约收购义务。

2018 年 11 月 26 日及 27 日，中国信达及其全资子公司信达投资分别召开董事会，审议通过了中国信达拟将其持有的全部信达地产 796,570,892 股股份协议转让给信达投资。

2019 年 1 月 24 日，中国信达收到财政部印发的《财政部关于信达公司协议转让信达地产股权有关事项的批复》（财金[2019]3 号），财政部原则同意中国信达将所持的 796,570,892 股信达地产股份直接协议转让给信达投资；2019 年 1 月 25 日，中国信达与信达投资签署《中国信达资产管理股份有限公司与信达投资有限公司关于信达地产股份有限公司之股份转让协议》，协议约定中国信达将其直接持有的全部信达地产 796,570,892 股股份协议转让给信达投资。2019 年 2 月 28 日，信达投资收到中国证监会出具的《关于核准豁免信达投资有限公司要约收购信达地产股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2019]257 号），核准豁免信达投资因协议转让而持有公司 796,570,892 股股份，导致合计控制公司 1,581,458,283 股股份，约占公司总股本的 55.45%而应履行的要约收购义务。2019 年 4 月 23 日，信达地产接到中国信达的通知，其协议转让部分公司股份事宜已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成过户登记手续，过户日期为 2019 年 4 月 18 日。本次股份转让过户手续完成后，中国信达不再直接持有公司股份；信达投资直接持有公司 55.09%的股份，并通过海南建信投资管理股份有限公司间接持有公司 0.36%的股份，故信达投资通过直接或间接方式合计持有信达地产 55.45%的股份。本次股权转让完成后，公司实际控制人未发生变化。截至 2019 年末，发行人的资产总额 986.05 亿元，负债总额 758.45 亿元，净资产

227.60 亿元。2019 年实现营业收入 194.78 亿元，净利润 25.56 亿元，经营活动现金净流量 81.15 亿元。信达投资有限公司及其一致行动人（海南建信投资管理股份有限公司）共计持有信达地产股权为 55.45%，公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股。

### 三、控股股东和实际控制人

#### （一）发行人主要股东情况

截至 2020 年 6 月末，公司前十大股东情况如下表：

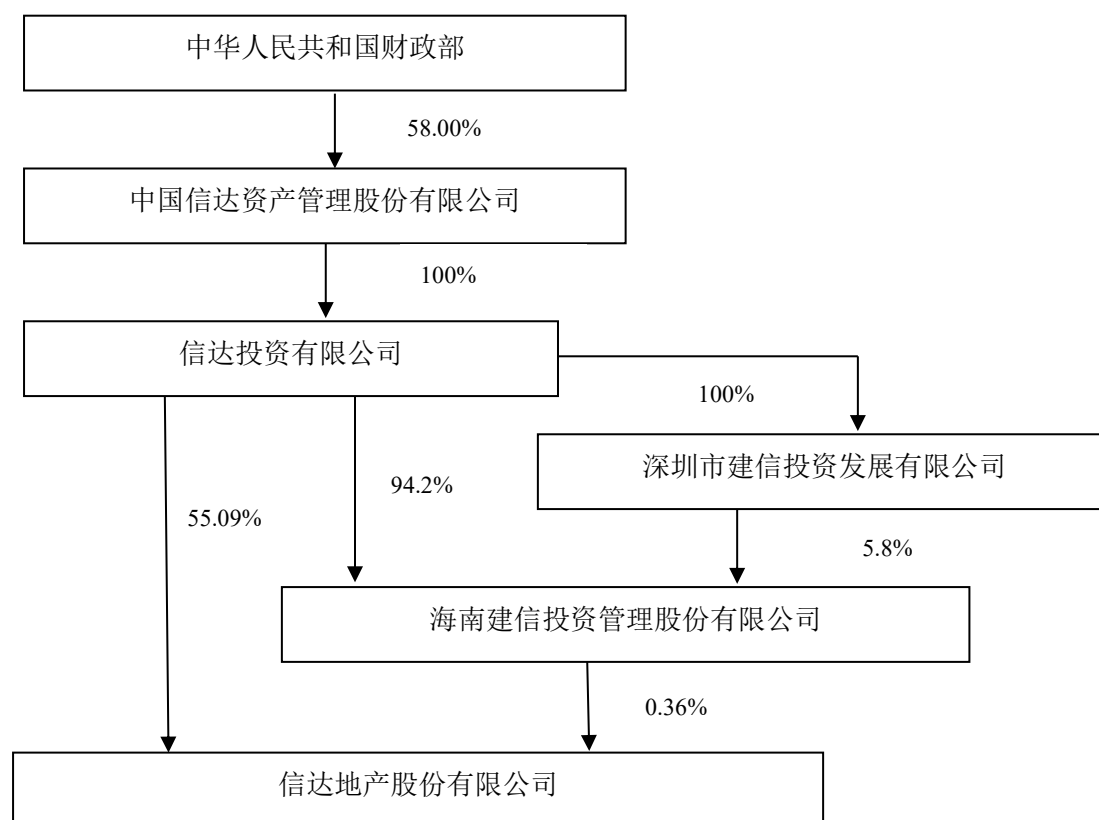
图表 5-1 公司主要股东情况

排名	股东名称	股东性质	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	信达投资有限公司	国有法人	1,571,089,183	55.09
2	淮南矿业(集团)有限责任公司	国有法人	531,047,261	18.62
3	江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	100,242,666	3.51
4	中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	36,633,400	1.28
5	香港中央结算有限公司(陆股通)	-	22,613,477	0.79
6	北京崇远投资经营公司	国有法人	15,656,640	0.55
7	陈建钊	境内自然人	13,860,000	0.49
8	海南建信投资管理股份有限公司	国有法人	10,369,100	0.36
9	陈雪芹	境内自然人	8,121,516	0.28
10	银华基金-农业银行-银华中证金融资产管理计划	-	7,178,284	0.25

#### （二）发行人控股股东

截至2020年6月末，信达投资有限公司及其一致行动人（海南建信投资管理股份有限公司）共计持有信达地产股权为55.45%，信达投资有限公司为发行人的控股股东，发行人股权关系如下：

图表 5-2 发行人股权关系图



信达投资有限公司成立于2000年8月1日，注册资本为20亿元人民币，法定代表人张巨山，主要的经营业务包括对外投资、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。

截至2019年末，信达投资有限公司经审计的资产总额1,640.06亿元，负债总额1,310.84亿元，净资产329.21亿元。2019年度主营业务收入237.13亿元，净利润44.71亿元，经营活动产生的现金流量净额为165.59亿元。

截至本募集说明书签署日，信达投资有限公司持有发行人的股权未被质押。

### （三）发行人实际控制人情况

公司实际控制人为中华人民共和国财政部，其前身为1949年10月1日成立的中央人民政府财政部。

公司的最终母公司为中华人民共和国财政部批准成立的中国信达资产管理股份有限公司。中国信达是由财政部独家发起，经国务院批准，于1999年4月19日设立；性质为非银行金融机构。2010年6月29日，中国信达整体变更为中国信达资产管理股份有限公司。2012年，中国信达资产管理股份有限公司引入全国社会保障基金理事会、瑞士银行集团（UBSAG）、中信资本控股有限公司（通过其全资子公司中信资本金融控股有限公司持股）和渣打银行（StandardCharteredBank）

(通过其全资子公司渣打金融控股有限公司持股) 四家战略投资者。四家战略投资者共投入资金103.70亿元, 合计持有中国信达16.54%股份。四家战略投资者增资后, 中国信达的注册资本为30,140,024,035元, 为中国信达集团发展为“以不良资产经营为核心, 以资产管理和金融服务为发展重点的国际化、综合化金融集团”迈出了坚实的一步。2013年12月12日, 本公司在香港联合交易所主板挂牌上市, 注册资本为362.57亿元人民币, 成为首家登陆国际资本市场的中国金融资产管理公司。中国信达资产管理股份有限公司自成立以来, 先后接收了国家开发银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行、交通银行等10多家银行及其他金融机构的不良资产。同时, 积极参与中国经济开发信托投资公司、汉唐证券有限责任公司、辽宁证券有限责任公司等问题机构的托管清算和风险事件的专业化处置工作, 在支持国有商业银行改制上市、化解金融风险, 维护金融市场秩序等方面发挥了重要的作用。中国信达在做好不良资产处置回收工作的基础上, 积极尝试有市场需求的多元化金融服务业务, 逐步形成了以不良资产处置经营为主业, 证券、基金、保险、信托、租赁等业务平台协同运作的多元化经营格局。中国信达下属子公司包括: 信达证券股份有限公司、信达澳银基金管理有限公司、幸福人寿保险股份有限公司、信达财产保险股份有限公司、华建国际投资有限公司、信达投资有限公司、中润经济发展有限责任公司、中国金谷国际信托投资有限责任公司、信达金融租赁有限公司等。

#### 四、发行人独立性

公司与实际控制人在资产、人员、机构、财务以及业务经营等方面做到了分开, 公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

##### (一) 业务经营的独立性

发行人为上市公司, 在股东大会及董事会授权范围内, 进行资产的经营和管理, 自主经营、独立核算、自负盈亏, 公司拥有独立完整的房地产开发业务体系, 经营业务各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业, 可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

##### (二) 资产的独立性

公司拥有的资产独立完整、产权清晰, 不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资产、资金的情况, 保证了发行人具有独立完整的业务及自主经营能力。公司的资产均有明确的资产权属, 并拥有相应的处置权。

##### (三) 机构的独立性

发行人设立了独立的组织机构及管理系统, 规范的现代企业制度, 经营和管理完全独立于控股股东, 不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干扰公司机构设置的情况。

#### （四）人员的独立性

发行人所有员工均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司建立了独立的人事、劳动、薪资、福利与社会保障等方面的制度。董事会、监事会及其他高级管理人员的劳动、人事及工资管理也均独立于控股股东。

#### （五）财务的独立性

发行人拥有独立财务管理体系，对所属资产具有独立的控制支配权，并形成了完整的财务核算体系。公司设立了独立的财务机构和专职财务人员；开设了独立的银行账户；独立办理纳税登记和申报纳税。

### 五、发行人重要权益投资情况

#### （一）发行人控股子公司情况

截至 2020 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 113 家，基本情况如下：

图表 5-3 发行人子公司基本情况

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
1	长淮信达地产有限公司	安徽省淮南市洞山东路	房地产开发	发行人持股 100%
1-1	淮矿商业运营管理安徽有限责任公司	安徽省淮南市洞山东路	商业地产运营	长淮信达地产有限公司 100%
1-2	淮矿安徽房地产营销有限责任公司	安徽省淮南市大通区大通街道居仁村一区(A 区)3#-4#商业 101 号网点	房地产销售	长淮信达地产有限公司 100%
1-3	淮矿安徽物业服务有限责任公司	合肥市滨湖区东方蓝海小区 DS2 号楼三层	物业管理	长淮信达地产有限公司 60%、淮南东华实业（集团）有限责任公司 40%
1-4	合肥环美房地产发展有限公司	安徽省合肥市新站区铜陵北路与扶疏路交口家天下花园四期商业生活广场	房地产开发	长淮信达地产有限公司 82%、合肥新都会投资管理有限公司 18%
1-5	合肥家天下置业有限公司	安徽省合肥市新站区铜陵北路与扶疏路交口家天下花园四期商业生活广场	房地产开发	长淮信达地产有限公司 82%、合肥新都会投资管理有限公司 18%
1-6	淮矿万振置业有限责任公司	合肥市包河区太湖路与铜陵路交口万振逍遥苑四期 16 幢 301 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 60%、安徽万振房地产开发有限责任公司 40%
1-7	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	肥东县撮镇镇东风大道东	房地产开发	长淮信达地产有限公司 60%、安徽万振房地产开发有限责任公司 40%
1-8	淮矿地产合肥有限责任公司	安徽省合肥市长江东路 999 号填海巷东都大厦第四层东半部 409-412 号	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-9	淮矿地产合肥高新有限责任公司	合肥市高新区习友路与科学大道交口西北角淮矿地	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
		产馥邦天下小区会所 2-3 层		
1-10	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	安徽省合肥市滨湖区云谷路与湖南路交口西南东方蓝海小区 A17 号楼	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-11	合肥淮矿置业有限责任公司	合肥市瑶海区明光路和平盛世小区 19 号	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-12	淮矿淮南开发有限公司	淮南市田家庵区林场路南山村步行街 30#、32#、34# 商铺	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-13	淮南市淮西房地产开发有限责任公司	安徽省淮南市谢家集区谢二西村商住楼项目七栋 1-2 层	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-14	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	淮南市田家庵区南山村 B 区 34 号一层商铺	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-15	芜湖东方蓝海置业有限公司	芜湖市镜湖区湖滨路 8 号	房地产开发	长淮信达地产有限公司 60%， 芜湖金龙投资有限公司 40%
1-16	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	芜湖市镜湖区九华中路 58 号东方蓝海小区 34 幢	房地产开发	长淮信达地产有限公司 65%， 芜湖金龙投资有限公司 35%
1-17	芜湖嘉合置业有限公司	安徽省芜湖市鸠江区官陡街道十里社区居委会综合楼 422 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 55%，安徽信达房地产开发有限公司 45%
1-18	淮矿铜陵投资有限责任公司	安徽省铜陵市新城大道与东湖一路交汇处东方蓝海 1 号楼	土地开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-19	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	安徽省铜陵市新城大道与东湖一路交汇处东方蓝海 1 号楼	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-20	淮矿地产（杭州）有限公司	浙江省杭州市江干区彭埠街道塘工局路 358 号 465 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-21	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	浙江省杭州市江干区天城路 68 号(万事利科技大厦)1 幢 9 楼 901 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-22	浙江东方蓝海置地有限公司	浙江省嘉兴市中环南路与富润路交叉口北幢商办综合楼	房地产开发	长淮信达地产有限公司 55%，浙江新永信投资发展有限公司 45%
1-23	淮矿地产（嘉兴）有限公司	浙江省嘉兴市经济技术开发区晶晖广场 1 幢 702 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-24	淮矿地产六安置业有限责任公司	六安市佛子岭路与东望路交叉口淮矿东方蓝海售楼部	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-25	北京东方蓝海置业有限责任公司	北京市昌平区未来科技城定泗路 237 号都市绿洲 115 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 51%，北京中盛富通投资有限公司 49%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
2	上海信达银泰置业有限公司	中国（上海）自由贸易试验区金新路 58 号	房地产开发	发行人持股 100%
2-1	上海松江信达银泰房地产开发有限公司	上海市松江区茸梅路 518 号 1 幢 976 室	房地产开发	上海信达银泰置业有限公司持股 60%，上海信达立人投资管理有限公司持股 40%
2-2	上海松江信达银瓴置业有限公司	上海市松江区茸梅路 518 号 1 幢 330 室	房地产开发	上海信达银泰置业有限公司持股 60%，上海信达立人投资管理有限公司持股 40%
2-3	上海宝山信达银晟置业有限公司	上海市宝山区沪太路 8756 号西楼-158 号	房地产开发	上海信达银泰置业有限公司持股 51%，上海信达立人投资管理有限公司持股 49%
2-4	上海银帆物业管理有限公司	浦东新区金新路 58 号 303 室	物业管理	上海信达银泰置业有限公司持股 100%
2-5	上海坤安投资有限公司	中国（上海）自由贸易试验区金新路 58 号 2 楼	投资管理	上海信达银泰置业有限公司 20%，上海国际信托有限公司 80%
2-6	上海坤安置业有限公司	上海市宝山区顾北东路 365 号 A 区 580	房地产开发	上海坤安投资有限公司 100%
3	上海信达立人投资管理有限公司	中国（上海）自由贸易试验区东方路 818 号众城大厦 23 层	投资性房地产的经营、股权投资	发行人持股 100%
4	浙江信达地产有限公司	宁波市海曙区解放南路 239 号	房地产开发	发行人持股 100%
4-1	宁波中建物业管理有限公司	宁波市鄞州区锦寓路 724 号 401 室	物业服务	浙江信达地产有限公司 100%
4-2	宁波永顺房地产有限公司	宁波市北仑区梅山盐场 1 号办公楼九号 175 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-3	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波市鄞州区潘火街道潘火桥村	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-4	嘉兴市格林置业有限公司	嘉兴市南湖新区格林小镇综合楼三楼	房地产开发	浙江信达地产有限公司 80%，嘉兴市信达建设房地产开发有限公司 20%
4-5	宁波建信置业有限公司	浙江省宁波市海曙区集士港镇杨家村丰成村	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-6	宁波恒兴房地产开发有限公司	宁波市海曙区解放南路 239 号	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-7	绍兴信达建设开发有限公司	绍兴市越城区北海街道西郊路 7 号 B 楼 404 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 40%，绍兴建材城有限责任公司 33.5%，嘉兴市信达建设房地产开发有限公司 26.5%
4-8	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	宁波市鄞县大道东钱湖段 211 号（211 创意园）	房地产开发	浙江信达地产有限公司 90%，宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司 10%



序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
4-9	嘉兴市格澜置业有限公司	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路 3339 号（嘉兴科技城）1 号楼 325 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-10	宁波坤安投资有限公司	宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 B 区 C0305	投资管理	浙江信达地产有限公司 75%， 杭州滨江房产集团股份有限公司 25%
4-11	台州信达置业有限公司	台州市椒江区中山西路 96-1 号（中山大厦内）	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-12	台州信达格兰置业有限公司	台州市路桥区路北街道数码街 588 号兰韵春天小区银安街 877、877-1、数码街 546、542、540 号	房地产开发经营	浙江信达地产有限公司 100%
4-13	嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市中山东路 67 号	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-14	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	浙江省嘉兴市秀洲新区丽晶广场 1 幢 701-9 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-15	嘉兴汉唐置业有限公司	嘉兴市广益路 1319 号中创电气商贸园 1 幢 402-4 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-16	宁波坤皓投资有限公司	宁波市海曙区解放南路 239 号（集中办公区）	投资管理	浙江信达地产有限公司 100%
4-17	杭州信达地产有限公司	杭州市上城区秋涛路 178 号 5 号楼 319 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 20%，宁波坤安投资有限公司 80%
4-18	宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 F1638	股权投资，投资管理及其咨询服务	浙江信达地产有限公司持股 99.77%，上海信达汇融股权投资基金管理有限公司持股 0.23%
4-19	宁波新荟投资有限公司	浙江省宁波市海曙区灵桥路 229 号 3-260 室	投资管理	浙江信达地产有限公司持股 100%
4-20	嘉兴市秀湖置业有限公司	浙江省嘉兴市秀洲区康和路 1288 号光伏科创园 1#楼 1911 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司持股 82%，嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司 18%
5	安徽信达房地产开发有限公司	安徽省合肥市政务文化新区东流路西 999 号	房地产开发	发行人持股 100%
5-1	合肥庐州房地产开发有限公司	安徽省合肥市政务文化新区东流路西 999 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-2	合肥蜀山经济发展有限责任公司	安徽省合肥市政务文化新区东流路西 999 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-3	安徽基石置业有限公司	安徽省合肥市政务文化新区东流路西 999 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-4	安徽建银房地产开发有限公司	安徽省合肥市包河区金寨南路国元·名都花园 1#201 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-5	芜湖建银房地产开发有限公司	芜湖市镜湖区天门山东路 2 号信达大厦 1301 室	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-6	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖市镜湖区天门山东路 2 号信达大厦 1301 室	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%，

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
5-7	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖市弋江区澇港新区西区社区服务大楼305、306室	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 51%，深圳万合创业投资企业（有限合伙）持股 0.49%，芜湖万科万东房地产有限公司持股 48.51%
5-8	马鞍山建银房地产开发有限公司	花山区景山大道 300 号 2-部分	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-9	安徽信达建银物业管理有限公司	安徽省合肥市蜀山区(政务文化新区)荷叶地街道东流路 999 号新城国际 B 座 2 层	物业管理	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-10	安徽金湖信达置业有限公司	合肥市滨湖区林芝路 278 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-11	山西信达房地产开发有限公司	太原市万柏林区迎泽西大街 100 号国际能源中心 2312 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-12	合肥亚太科技发展有限公司	合肥市高新区 Q-10 地块银滩绿洲阳光会所	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-13	杭州赛越投资管理有限公司	杭州市西湖区西园五路 16 号 1 幢 331 室	投资管理	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-14	安徽信万华房地产开发有限公司	合肥市包河区龙川路中段葛大店社居委办公楼 6 楼	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 50%，合肥万科置业有限公司持股 25%，泰州华侨城有限公司持股 25%
5-15	合肥中环融城置业有限公司	合肥市庐阳区汲桥路 1199 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 70%，信达投资有限公司持股 30%
5-16	合肥中环亿城置业有限公司	合肥市庐阳区汲桥路 1199 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 70%，信达投资有限公司持股 30%
5-17	北京坤鸿建筑工程管理咨询有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号院 1-4 号楼 8 层 A 座 08-8A-01(807)	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司 100%
5-18	马鞍山信安企业管理有限责任公司	安徽省马鞍山经济技术开发区湖西南路 259 号福昌工业园综合楼 211 室	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司 80%，中国信达资产管理股份有限公司 20%
6	广东信达地产有限公司	广州市南沙区珠江管理区发展路一巷 3 号一、二层 222 房（仅限办公用途）	房地产业	发行人持股 100%
6-1	广州中铼房地产开发有限公司	广州市花都区新华街新华路 50 号之七、八、九层自编 805 室（仅限办公用途）	房地产业	广东信达地产有限公司持股 100%
6-2	广州市润越投资有限公司	广州市白云区同和东平村东平中路自编 1 号大院 28 幢	房地产开发	广州信达地产有限公司持股 100%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
6-3	广东嘉骏投资置业有限公司	湛江开发区绿华路 20 号汇景名都 3 号楼二层 4 号商铺之一	房地产开发、房地产项目投资	广东信达地产有限公司持股 100%
6-4	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江市皮坡头区灯塔路 79 号办公楼 318 房	房地产开发	广东信达地产有限公司持股 100%
6-5	湛江市云宇房地产有限公司	湛江市绿华路 20 号汇景名都 3 号楼三楼之八	房地产开发、经营	广东信达地产有限公司持股 100%
6-6	广州坤鑫置业有限公司	广州市海珠区琶洲大道东 1 号 2305 房自编 B1 (仅限办公用途)	房地产开发	广东信达地产有限公司持股 100%
6-7	广州鑫盛建筑装饰工程有限公司	广州市海珠区琶洲大道东 1 号 2305 房自编 A1 (仅限办公用途)	装饰装修	广东信达地产有限公司持股 100%
6-8	佛山市启源房地产有限公司	广东省佛山市顺德区容桂街道办事处卫红居委会容桂大道北 120 号 1 号楼第三层之三	房地产开发	广东信达地产有限公司持股 100%
7	深圳信达置业有限公司	深圳市福田区华富街道 1018 号中航中心 19 层 01-03 单元	房地产开发	发行人持股 100%
7-1	深圳坤润投资有限公司	深圳市福田区华强北街道华富路 1018 号中航中心 19 层 01-03 单元	投资管理	深圳信达置业有限公司持股 100%
7-2	深圳信润房地产开发有限公司	深圳市坪山新区坑梓街道沙田社区秀沙路 65 号	房地产开发	深圳坤润投资有限公司持股 80%，深圳信达置业有限公司持股 20%
8	海南信达置业有限公司	海南省海口市琼州大道向东楼二楼	房地产开发	发行人持股 100%
8-1	琼海信达置业有限公司	海南省琼海市嘉积镇振华路荣华园小区 B3 栋 402 室	房地产开发	海南信达置业有限公司持股 100%
8-2	合肥润信房地产开发有限公司	安徽省合肥市瑶海工业园区当涂北路格兰云天花园会所	房地产开发	海南信达置业有限公司持股 100%
8-3	海口信达海天下物业服务有限公司	海南省海口市文华路 8 号建信大厦 804 房	物业服务	海南信达置业有限公司持股 100%
9	信达重庆房地产开发有限公司	重庆市渝北区黄山大道中段 67 号 1 幢 19 楼	房地产开发	发行人持股 100%
9-1	重庆信达星城置业有限公司	重庆市渝北区黄山大道中段 67 号 1 幢 19 楼	房地产开发	信达重庆房地产开发有限公司持股 100%
9-2	重庆坤信实业有限公司	重庆市渝北区黄山大道中段 67 号 1 幢 19 楼	市场营销策划	信达重庆房地产开发有限公司持股 100%
10	沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市沈河区文化路 104 号	房地产开发	发行人持股 100%
10-1	信达(阜新)房地产开发有限公司	阜新市阜蒙县东梁镇本街 97 号	房地产开发	沈阳信达理想置业有限公司持股 70%，阜新矿业(集团)有限责任公司持股 30%
10-2	天津信和立川置业	天津市南开区红旗路与西	房地产开发	沈阳信达理想置业有限

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
	有限公司	湖道交口西南侧博雅轩 6-1004		公司持股 80%，天津市立川置业有限公司持股 20%
10-3	天津市隆信房地产开发有限公司	天津市南开区红旗路与西湖道交口西南侧博雅轩 6 号楼 1602	房地产开发	天津信和立川置业有限公司 100%
11	青岛信达置业有限公司	青岛市四方区抚顺路 15 号甲-19302 房间	房地产开发	发行人持股 100%
11-1	青岛千禧置业有限公司	青岛经济技术开发区长江路办事处戴戈庄社区	房地产开发	青岛信达置业有限公司持股 100%
11-2	青岛坤泰置业有限公司	青岛市黄岛区峨眉山路 1378 号戴戈庄社区 11 号楼 2 层	房地产开发	青岛信达置业有限公司持股 60%，青岛金建业房地产开发有限公司持股 40%
12	青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市崂山区香港东路 225 号千禧龙苑 6 号楼 3 层	房地产开发	发行人持股 100%
12-1	青岛千禧龙置业有限公司	青岛经济技术开发区武夷山路 550 号	房地产开发	青岛信达荣昌置业集团有限公司持股 100%
12-2	青岛宏方物业经营管理有限公司	青岛市市北区市场二路 33 号振业大厦 1120 室	物业管理	青岛信达荣昌置业集团有限公司持股 100%
13	新疆信达银通置业有限公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路 370 号银通大厦五楼至七楼	房地产开发	发行人持股 100%
13-1	新疆金海房地产投资有限公司	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 18 号	房地产开发	新疆信达银通置业有限公司持股 100%
13-2	新疆信达银通物业有限公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路 370 号银通大厦五层	物业服务	新疆信达银通置业有限公司持股 100%
13-3	新疆信致达房地产开发有限公司	新疆乌鲁木齐市乌鲁木齐县板房沟乡集镇	房地产开发	新疆信达银通置业有限公司持股 100%
13-4	新疆坤通达房地产开发有限公司	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区西山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 A 区一层商业（S1、S2）01、02 室	房地产开发	新疆信达银通置业有限公司持股 100%
14	北京始于信投资管理有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号院 1-4 号楼 C 座 16 办公 02	投资管理	发行人持股 100%
14-1	北京达于行科技有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号 A 座 03-3A-01	投资管理	北京始于信投资管理有限公司持股 100%
15	北京信达房地产开发有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号院 1-4 号楼 C 座 16 办公 02-1602	房地产开发	发行人持股 100%
16	宁波汇融沁晖股权投资合伙企业（有限合伙）	北仑区梅山大道商务中心六号办公楼 803 室	股权投资，投资管理及其咨询服务	发行人持股 99.78%，上海信达汇融股权投资基金管理有限公司持股 0.22%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
17	芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	安徽省芜湖市镜湖区观澜路1号滨江商务楼1681室	股权投资、投资管理	发行人持股 68.22%，广州涡旋压缩机有限公司持股 31.61%，上海信达汇融股权投资基金管理有限公司持股 0.17%

截至 2020 年 6 月末，发行人存在持股比例超过 50%但未纳入合并范围的情况，具体情况如下：

图表 5-4 截至 2020 年 6 月末持股比例超过 50%，但未纳入公司合并范围的情形

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况	未纳入合并范围原因
1	广州启创置业有限公司	广州市天河区华夏路 30 号 4105 房	房地产业	60.00%	合营企业
2	上海坤瓴投资有限公司	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	投资管理、实业投资、资产管理、项目投资、房地产开发经营、物业管理。	88.75%	合营企业
3	上海泰瓴置业有限公司	杨浦区军工路 1436 号 64 幢一层 K141 室	房地产开发，房地产咨询，建筑材料、五金交电的销售。	91.00%	合营企业

## （二）发行人重要二级子公司情况

### 1、长淮信达地产有限公司

长淮信达地产有限公司原名淮南矿业集团生态环境开发有限责任公司、淮矿地产有限责任公司，成立于 2006 年 6 月 8 日，注册资本 513,664.30 万元。2018 年 6 月，发行人通过发行股份方式购买该公司股权方式，于 7 月完成对长淮信达地产有限公司 100%股份的过户手续。经营范围：房地产开发（凭资质经营），生态环境开发，土地开发，房地产销售、租赁及中介服务，项目投资及开发，展览服务，停车服务，商务信息咨询及会议服务，建筑材料、工艺品、日用百货的销售，企业项目策划，为文艺活动提供服务，酒店管理，物业管理。

截至 2020 年 6 月末，长淮信达地产有限公司资产总额 2,410,313.99 万元，负债总额 1,457,783.80 万元，净资产 952,530.19 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 145,061.15 万元，净利润 25,609.47 万元。

## 2、上海信达立人投资管理有限公司

上海信达立人投资管理有限公司成立于 1994 年 11 月，注册资本 50,000.00 万元，公司位于上海自由贸易区试验东方路 818 号众城大厦 23 层，主要从事企业投资与资产经营管理；自有房屋租赁与投资咨询；财务顾问等。

截至 2020 年 6 月末，上海信达立人投资管理有限公司资产总额 987,006.46 万元，负债总额 822,721.91 万元，净资产 164,284.55 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 32,554.01 万元，净利润 496.01 万元。

## 3、上海信达银泰置业有限公司

上海信达银泰置业有限公司成立于 1993 年 1 月，注册资本 41,827.58 万元。经营范围为房地产开发、经营，房地产咨询业务，建筑材料，建筑五金。

截至 2020 年 6 月末，上海信达银泰置业有限公司资产总额 1,137,967.28 万元，负债总额 814,772.11 万元，净资产 323,195.17 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 11,878.89 万元，净利润-1,632.52 万元，主要原因为开发项目未结转收入。

## 4、安徽信达房地产开发有限公司

安徽信达房地产开发有限公司成立于 1992 年 3 月，注册资本 15,000.00 万元。经营范围主要为房地产开发及商品房销售、房地产租赁、室内外装饰、房地产广告策划、销售代理、住宅非住宅小区物业管理等。

截至 2020 年 6 月末，安徽信达房地产开发有限公司资产总额 2,694,011.54 万元，负债总额 2,403,349.99 万元，净资产 290,661.55 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 73,198.65 万元，净利润 8,041.06 万元。

## 5、浙江信达地产有限公司

浙江信达地产有限公司，成立于 1992 年 6 月，注册资本 40,000.00 万元，公司位于浙江省宁波市海曙区解放南路 239 号，主要从事房地产开发经营；本公司房屋租赁等。

截至 2020 年 6 月末，浙江信达地产有限公司资产总额 1,242,567.92 万元，负债总额 689,945.76 万元，净资产 552,622.16 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 751,540.37 万元，净利润 139,347.52 万元。

## 6、深圳信达置业有限公司

深圳信达置业有限公司成立于 2014 年 6 月，注册资本 30,000.00 万元。经营范围主要为房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、房地产咨询服务、自由房地产经营活动、房屋租赁、场地租赁、企业自有资金投资等。

截至 2020 年 6 月末，深圳信达置业有限公司资产总额 520,503.51 万元，负债总额 515,551.25 万元，净资产 4,952.26 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润-235.12 万元，亏损原因为报告期内开发项目未结转收入，亏损构成主要为日常经营活动支出。

## 7、新疆信达银通置业有限公司

新疆信达银通置业有限公司成立于 1992 年，初始注册资本为 2,000 万元，隶属中国建设银行新疆分行铁道支行。2008 年 12 月经过资产剥离、并购重组整体进入北京天桥北大青鸟科技股份有限公司（后更名为信达地产股份有限公司），变更后公司注册资本为 9,162 万元，北京天桥北大青鸟科技股份有限公司为本公司唯一股东，2012 年信达地产股份有限公司对本公司增资人民币 6,000 万元，增资后公司注册资本 15,162.00 万元。经营范围为房地产开发与经营、投资业务、财务信息咨询、市场开发、房地产代建、房地产代开发、房屋租赁、房地产经纪、企业策划。

截至 2020 年 6 月末，资产总额 77,050.20 万元，负债总额 27,234.52 万元，净资产 49,815.68 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 2,280.37 万元，净利润-106.78 万元，主要原因为开发项目未结转收入。

## 8、海南信达置业有限公司

海南信达置业有限公司成立于 2002 年 4 月，注册资本 23,000.00 万元。经营范围为房地产开发经营、酒店开发、建筑材料、商品房的销售，室内外装饰装修工程。

截至 2020 年 6 月末，资产总额 987,006.46 万元，负债总额 822,721.91 万元，净资产 164,284.55 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入万元，净利润-728.37 万元。主要原因为项目处于在建期，未达到结转收入条件。

## 9、青岛信达置业有限公司

青岛信达置业有限公司成立于 2012 年 10 月 30 日，注册资本 20,000.00 万元。经营范围为房地产开发及经营。

截至 2020 年 6 月末，资产总额 174,730.71 万元，负债总额 155,136.27 万元，净资产 19,594.45 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 2,383.89 万元，净利润-1,395.44 万元，亏损为发生的各项期间费用导致。

## （三）发行人合营及联营公司情况

截至 2020 年 6 月末，发行人持股超过 30%的合营及联营公司共有 23 家，具体情况如下：

图表 5-5 2020 年 6 月末发行人主要合营及联营企业情况

序号	企业名称	与发行人关系	注册资本 (万元)	发行人持股 (%)	主营业务
1	广州启创置业有限公司	合营企业	50,000	60.00%	房地产开发经营;物业管理;自有房地产经营活动;房屋租赁。
2	宁波融创东新置业有限公司	合营企业	20,000	50.00%	房地产开发经营; 自有房屋租赁; 物业服务; 酒店管理; 建

序号	企业名称	与发行人关系	注册资本 (万元)	发行人持股 (%)	主营业务
					筑材料的批发、零售。
3	杭州信达奥体置业有限公司	合营企业	100,000	50.00%	房地产开发经营；服务：自有房屋租赁、招投标代理、商务信息咨询。
4	合肥融创西飞置业有限公司	合营企业	10,000	50.00%	房地产开发与经营；房地产投资；房地产经营管理咨询；建筑材料销售；房屋租赁；物业管理；酒店管理。
5	合肥融创政新置业有限公司	合营企业	10,000	50.00%	房地产开发与经营；房地产投资咨询；房地产经营管理咨询；建筑材料销售；房屋租赁；物业管理；酒店管理（除酒店经营服务）；装饰装修工程施工。
6	合肥宇信龙置业有限公司	合营企业	50,000	50.00%	房地产开发；房屋租赁、销售。
7	上海坤瓴投资有限公司	合营企业	1,000	43.75%	投资管理、实业投资、资产管理、项目投资、房地产开发经营、物业管理。
8	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	联营企业	2,000	49.00%	股权投资管理，资产管理。
9	上海万茸置业有限公司	联营企业	30,000	40.00%	房地产开发经营，物业管理，园林绿化工程，建筑装潢材料、五金交电、水暖器材的批发零售。
10	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	联营企业	2,000	49.00%	房地产开发与经营，房地产经纪。
11	新疆广电传播电视传输网络有限公司	联营企业	20,000	49.00%	信息服务
12	北京未来创客科技有限责任公司	联营企业	500	35.00%	技术推广服务；从事房地产经纪业务；物业管理；组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示；经济信息咨询（不含中介服务）；企业管理技术培训（不得面向全国招生）；企业形象策划；会议服务；机动车公共停车场服务；租赁办公用房、商业用房。
13	海南幸福城投资有限公司	联营企业	2,000	49.00%	房地产开发项目的投资，市政工程项目投资管理，旅游项目的开发，旅游景点及其配套设施的经营管理，旅游产品的经营；代办商务会议、会展、



序号	企业名称	与发行人关系	注册资本 (万元)	发行人持股 (%)	主营业务
					会务服务(不含旅行社业务), 商务咨询, 信息服务, 广告策划与设计制作。
14	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	联营企业	30,000	50.00%	许可经营项目: 无; 一般经营项目: 房地产开发, 商品房销售, 房屋租赁。
15	沈阳德利置业有限公司	联营企业	1,000	50.00%	房地产开发; 商品房销售; 室内外装饰装修工程设计、施工。
16	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	联营企业	20,000	40.70%	房地产开发、建筑安装工程、物业服务、建筑装饰工程施工、园林绿化工程施工(凭资质证经营)。
17	武汉中城长信置业有限公司	联营企业	40,000	49.00%	房地产开发(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营, 经营范围、经营期限与许可证核定的一致); 商品房销售; 物业管理; 房地产信息咨询。
18	合肥瑞钰置业有限公司	联营企业	50,000	50.00%	房地产开发、销售及租赁。
19	安徽信融房地产营销顾问有限公司	联营企业	30	40.00%	房地产广告、策划、销售代理, 房地产中介、房屋租赁管理。
20	芜湖保信房地产开发有限公司	联营企业	30,000	49.00%	-
21	上海泰瓴置业有限公司	合营企业	10000	91.00%	房地产开发, 房地产咨询, 建筑材料、五金交电的销售。
22	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	合营企业	54200	37.04%	股权投资及相关咨询服务
23	北京益信佳商业管理有限公司	联营企业	1,000	45.00%	企业管理; 出租商业用房、出租办公用房; 设计、制作、代理、发布广告; 承办展览展示活动; 策划创意服务; 物业管理。(企业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; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

图表 5-6 2020 年 6 月末发行人主要合营及联营公司财务状况

单位: 万元

序号	主体名称	主营业务及产品	收入	净利润	资产总额	负债总额	净资产
1	广州启创置业有限公司	房地产业	162,106.39	34,757.06	646,709.47	516,051.59	130,657.88
2	宁波融创东新置业有限公司	房地产开发经营	256,367.21	35,421.92	92,508.82	31,424.58	61,084.24
3	杭州信达奥体置业有限公司	房地产开发经营	-	-812.48	2,264,385.31	2,173,649.37	90,735.94
4	合肥融创西飞置业有限公司	房地产开发与经营	1,062.14	36.11	8,634.15	9,737.99	-1,103.84
5	合肥融创政新置业有限公司	房地产开发与经营	44,332.24	3,348.28	393,284.57	379,772.50	13,512.07
6	合肥宇信龙置业有限公司	房地产开发	-	-2,619.62	380,870.53	338,954.47	41,916.06
7	上海坤瓴投资有限公司	投资管理	97,704.08	1,323.79	1,143,179.61	1,135,254.94	7,924.67
8	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	股权投资管理	-	-834.88	3,478.09	166.19	3,311.91
9	上海万茸置业有限公司	房地产开发经营	-	-22.08	48,581.75	2,634.57	45,947.18
10	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,196.35	364.48	74,006.32	64,842.71	9,163.61
11	新疆广电传播电视传输网络有限公司	信息服务	1,988.26	-5.90	23,396.94	3,771.51	19,625.43
12	北京未来创客科技有限责任公司	技术推广服务	289.67	10.01	162.63	145.04	17.59
13	海南幸福城投资有限公司	房地产开发项目的投资	-	-100.72	31,568.72	34,635.77	-3,067.05
14	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	房地产开发	4,827.11	-1,236.85	368,361.34	337,304.57	31,056.77
15	沈阳德利置业有限公司	房地产开发	581.81	1,077.47	17,060.17	14,482.71	2,577.46
16	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	房地产开发	37,366.31	3,828.03	108,954.37	73,418.63	35,535.74
17	武汉中城长信置业有限公司	房地产开发	0.00	-14.90	284,016.13	280,334.34	3,681.79
18	合肥瑞钰置业有限公司	房地产开发	-	-2,273.10	231,547.33	184,779.85	46,767.48
19	安徽信融房地产营销顾问有限公司	房地产广告	2,496.76	25.87	1,088.05	855.95	232.10
20	芜湖保信房地产开发有限公司	房地产开发及销售	10,295.56	-1,203.03	246,154.67	216,951.37	29,203.30
21	上海泰瓴置业有限公司	-	97,704.08	1,323.85	1,143,175.72	1,135,254.94	7,920.78
22	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	-	1,945.91	1,934.54	56,204.45	141.57	56,062.88
23	北京益信佳商业管理有限公司	-	-	-0.01	1,000.19	0.20	999.99

#### （四）发行人重要合营及联营公司情况

##### 1、广州启创置业有限公司

广州启创置业有限公司成立于 2015 年 6 月 16 日，注册资本 50,000 万元。

经营范围主要为房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；房屋租赁。

截至 2020 年 6 月末，广州启创置业有限公司资产总额 646,709.47 万元，负债总额 516,051.59 万元，净资产 130,657.88 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 162,106.39 万元，净利润 34,757.06 万元。

## 2、杭州信达奥体置业有限公司

杭州信达奥体置业有限公司成立于 2016 年 6 月 21 日，注册资本 100,000 万元。经营范围主要为房地产开发经营；服务；自有房屋租赁、招投标代理、商务信息咨询。

截至 2020 年 6 月末，杭州信达奥体置业有限公司资产总额 2,264,385.31 万元，负债总额 2,173,649.37 万元，净资产 90,735.94 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，因为企业未形成销售；净利润-812.48 万元。

## 3、沈阳穗港房地产投资开发有限公司

沈阳穗港房地产投资开发有限公司成立于 2002 年 11 月 14 日，注册资本 30,000 万元。经营范围主要为房地产开发，商品房销售，房屋租赁。

截至 2020 年 6 月末，沈阳穗港房地产投资开发有限公司资产总额 368,361.34 万元，负债总额 337,304.57 万元，净资产 31,056.77 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 4,827.11 万元，净利润-1,236.85 万元。

## 4、上海万茸置业有限公司

上海万茸置业有限公司成立于 2012 年 10 月，注册资本 30,000 万元。经营范围主要为房地产开发经营、物业管理、园林绿化、建筑装潢材料五金等电水暖器材的批发零售。

截至 2020 年 6 月末，上海万茸置业有限公司资产总额为 48,581.75 万元，负债总额 2,634.57 万元，净资产 45,947.18 万元；2020 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润-812.48 万元。

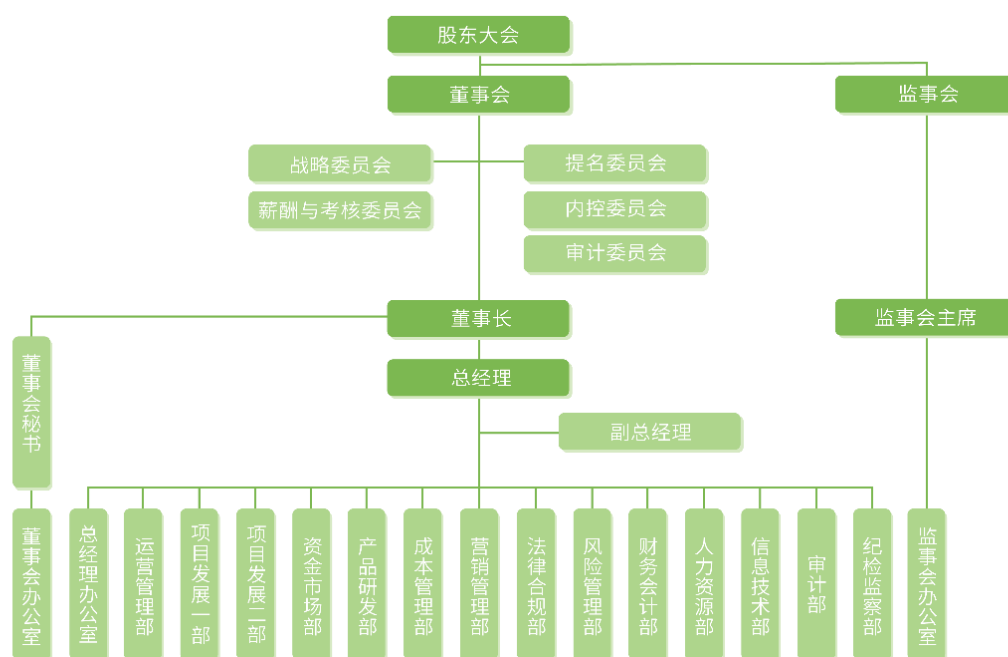
截至本募集说明书签署之日，发行人合并范围内子公司及主要参股公司未发生重大变化。

## 六、发行人内部组织机构情况

### （一）发行人组织架构

发行人根据自身管理和工作需要，设置了相关职能部门，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工基本满足了公司日常管理的需要。

图表 5-7 发行人组织结构图



## （二）发行人主要职能部门情况

### 1、战略委员会

对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

### 2、提名委员会

研究董事、总经理人员的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和总经理人员的人选；对董事候选人和总经理人选进行审查并提出建议。

### 3、薪酬与考核委员会

研究董事与总经理人员考核的标准，进行考核并提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

### 4、内控委员会

提议聘请或更换外部内控咨询机构；监督公司的内控制度的制定及实施；监督公司风险控制管理措施的制定及实施；评估公司内部控制情况。

### 5、审计委员会

提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司的内部控制制度。

### 6、董事会办公室

董事会办公室的主要职能为战略规划管理、董事会事务管理、公司规范治理、信息披露管理、市值管理、再融资、投资者关系管理和上市公司股权管理，主要体现为以下职责：组织编制、评估和修订公司发展规划并监督执行；指导、协调专项业务规划、所属公司规划实施方案的编制；组织开展公司战略相关课题研究；负责股东大会、董事会的会议组织和决议的监督执行；协调、配合董事会各专门委员会工作并监督执行；负责董事会审议与授权事项的办理并监督执行。负责接收各部门、控股公司报送的重大信息，组织编制和披露定期报告及各类临时公告。负责公司董事、监事和高管人员的持股管理，负责股东名册管理，负责公司融资、并购重组、利润分配、股权激励等股份变动的相关工作。研究资本市场法律法规、最新政策、市场情况和房地产行业上市公司资本市场活动动态。关注公司股价和市值变动，组织公司在资本市场的各种沟通和推介活动，接受股民咨询、机构投资者调研等。组织总部各部门、所属公司开展日常舆情管理工作。

## 7、监事会办公室

监事会办公室的主要职能为监事会事务管理、监督工作、调查工作、所属公司监事工作等，主要表现在以下的具体职能：负责监事会会议的组织筹备、文件准备及会议记录等相关工作、负责为监事会履职提供支持和服务；落实监事会对董事和高级管理人员的履职监督工作，落实监事会对财务、风险、内控等方面的监督工作；负责筹备、组织监事会安排的调研，结合工作要求，开展分析研究，起草调研报告；在监事会领导下指导所属公司监事开展履职，并提供履职支持，适时组织召开所属公司监事会议等。

## 8、总经理办公室（党委办公室、宣传群工部）

总经理办公室的主要职能包括办公管理、宣传群工与企业文化、行政后勤管理。主要表现为：负责公司党委办公室的日常工作，组织有关会议，起草、审核涉及党委工作的有关文件和材料，公司收发文件处理，系统性会议及总部经营管理会议的组织和编发会议纪要，负责信息管理工作、领导日常事务服务工作、印章管理、档案管理工作等；负责公司系统企业文化建设管理工作、党委意识形态工作，公司党的思想宣传教育和精神文明建设工作、社会责任管理工作、工会和总部工会工作、公司和总部共青团和青年工作；负责总部办公房屋和办公安全与环境的管理和维护、固定资产的日常管理、行政后勤工作及相关费用的管理、车辆的使用、维修、保养和调度管理、房产出租经营工作、安全保卫工作、劳务派遣人员事务管理等。

## 9、运营管理部

运营管理部的主要职能为所属公司综合计划管理、所属公司综合考核管理、项目运营管理、股权管理、合作项目管理等。主要表现为：负责组织公司年度、

半年度、季度工作报告的撰写，组织所属公司年度经营计划的制订，跟踪、督办落实所属公司年度经营计划，组织公司季度经营分析会材料的撰写，所属公司综合考核管理；负责所属公司年度综合考核办法和任期考核办法的制订与优化、年度综合考核和任期考核；负责公司自主开发项目与合作开发项目的运营目标和开发计划的管理，对项目运营状况开展定期跟踪；负责公司各级股权投资的管理，包括退出管理、增减注册资本管理及日常管理等。

## 10、项目发展一部

项目发展一部的主要职能为市场调查研究、项目储备管理、项目拓展及投资管理、协同服务、上市公司保留股权管理等，主要体现为以下职责：监测、研究土地市场发展现状、行业相关政策、市场发展态势。编制土地储备计划和实施策略、建设项目获取渠道及平台、建立并维护项目库；负责目标项目获取前各阶段工作的组织与实施，指导所属公司项目拓展及投资，初步审查所属公司立项请示及项目可行性研究报告等文件，组织项目联审工作及方案上报工作，督导项目获取的执行情况。负责所管辖区域协同服务及管理，负责项目初步审核、联审工作、上报及批复工作，督导项目执行情况。负责所属公司、中国信达相关业务部门、子公司协同沟通工作，协同业务模式的研究及案例的编写及沟通工作。负责上市重组保留股权的日常管理，推进协调上市重组保留股权企业的股权处置工作；负责所管辖所属公司项目监管及投后管理工作等。

## 11、项目发展二部

同项目发展一部。

## 12、资金市场部

资金市场部的主要职能为融资担保、资金计划管理、系统内资金管理、政策研究、南商银行协同等，主要体现为以下职责：负责公司债券融资及金融机构融资事项，对接银行、信托、保险等金融机构，组织、实施授信及融资业务，保证资金的合规使用及信息披露、债券自查等发债后续相关事项；负责金融机构及交易对手的关系维护；负责所属公司上报融资事项的审核、审批及办理。负责系统担保额度的确定、相关议案的编报及额度管理工作，负责系统担保事项审核、审批及办理。负责公司系统流动性管理，组织公司年度资金计划的编制和实施；开展资金预测工作，审核所属公司月度资金支付计划，制定公司资金风险应急预案。负责公司资金统一调度、配置和管理，制定与实施资金头寸管理及资金投资计划，对项目公司全周期资金计划执行情况考核。对行业相关政策、法律法规及金融市场动态进行分析研究，了解金融机构及同业资金管理经验。负责系统内南商银行协同工作管理等。

## 13、产品研发部

产品研发部的主要职能为设计管理、设计供方管理、产品线与产品标准化和其他产品研发，主要体现为以下职责：审核所属公司上报的项目方案设计、重大设计调整（变更）、特定项目的概念设计成果；组织召开项目方案设计、重大设计调整（变更）、特定项目的概念设计成果的评审会；接收项目各阶段设计成果的上报备案。负责公司方案设计供方信息库的管理，对招标事宜实施监督。组织产品线的研究，组织进行成果更新和维护，指导产品线的应用与实施；组织产品标准化的研究，组织进行成果更新和维护，指导产品标准成果的应用与实施；建立本专业对应的产品研发资料库，库的内容包括产品线、标准化、户型库、资料库、设计方面的政策法规等，组织进行内容更新和维护。跟踪行业内产品设计的发展趋势，组织开展产品设计、工程技术方面的专项研究。

#### **14、成本管理部**

成本管理部的主要职能为成本管理、采购管理和工程管理，主要表现为下述职责：负责制定成本管理规划及制度，制定各产品线成本标准，审核项目可研、定位、方案设计的目标成本及后续调整，审核项目的动态成本、工程预结算，组织建立、维护公司成本数据库，组织成本检查。制定采购管理规划及制度、制定工程类的招标文件及合同示范文本，建立、更新公司工程类供方信息库，审核年度区域集中采购计划。负责公司集中采购，监督区域集中采购，组织公司集采供方评估。制定公司工程管理相关制度，监督检查项目工程管理、制定公司工程技术标准，研究行业新技术、新工艺、新材料、新设备，审核重大质量安全事故方案等。

#### **15、营销管理部**

营销管理部的主要职能为市场研究、营销管理、物业管理、综合管理等，主要体现为下述职责：紧跟政策导向，研究房地产行业及区域市场动态，组织开展经营专题研究。完成项目可行性研究联审，审核所属公司上报的项目定位及策划方案；制定公司年度销售和回款计划，组织开展年度及阶段性考核，对营销费用实行预算管理，汇总统计销售、回款、计划完成情况形成月度报告；建立和完善公司客户关系管理体系，审核项目重大的客户投诉的处理方案并监督实施，开展客户满意度调查活动。组织建立和完善公司物业管理体系，对公司系统物业经营状况进行汇总、分析。组织建立和完善公司营销管理体系并指导所属公司实施，组织实施公司品牌管理，进行系统营销工作经验交流，开展营销费用专项审计工作等。

#### **16、法律合规部**

法律合规部的主要职能为负责企业的法务管理、合规与内控管理、知识产权管理、授权管理和常用中介机构管理，主要体现为下述的几项职责：参与公司重

大投资、经营决策，审核公司重大投资和经营活动对外法律性文件；对公司业务中的法律问题提供咨询意见；负责公司诉讼、仲裁事项管理；负责公司法律中介机构及律师管理工作；负责公司合同管理工作；关注并持续跟踪合规、内控有关法律、法规、监管规定的最新发展，组织开展相关法律法规、监管规则的归集、研究与发布；组织管理公司反洗钱工作；负责公司授权知识产权的管理和保护工作；负责对于所属公司的差异化授权管理事宜；组织公司总经理与班子成员分工授权管理事宜；负责总部常用中介机构管理工作。

## **17、风险管理部**

风险管理部的主要职能为风险管理，主要体现为以下职责：负责推进实施公司系统全面风险管理体系建设与改进工作；负责制定公司风险管理制度并落实相关风险管理措施；负责落实协调公司风险管理委员会交办的工作；负责组织编制公司风险管理报告及相关报表；负责组织协调公司全面风险管理日常工作；负责组织公司风险排查、检查及有关整改落实工作；负责协调、督促总部各相关业务条线和所属公司重大风险项目风险化解工作。

## **18、财务会计部**

财务会计部的主要职能为财务管理、会计管理、税务管理、出纳管理和财务信息系统管理，主要表现为下述职责：负责组织编制公司年度财务预算；负责审核所属公司年度财务预算；负责财务预算执行管理；负责国家金融、财政、税收政策研究；参与公司项目可行性研究和项目评估的财务分析，参与公司重大经济合同财务相关条款审核；负责拟订公司、所属公司利润分配计划；负责监督公司财务内控制度的执行，组织对所属公司财务检查；负责公司银行存款账户管理；负责制订公司会计政策、统一核算科目；负责组织编制公司定期财务报告；负责组织、协调、配合财务审计工作；负责公司总部及指导所属公司税务筹划；负责公司总部各项税费的申报缴纳；负责办理公司总部现金收付和银行结算业务。

## **19、人力资源部（党委组织部）**

人力资源部（党委组织部）的主要职能为组织管理、干部管理、员工管理、薪酬福利、绩效考核、招聘管理、培训管理和综合管理，主要体现为下述职责：负责公司系统各级党的组织建设及党员、党费管理等工作；负责公司组织架构调整及机构设置工作；配合公司党委贯彻落实党的路线、方针、政策和上级党委的决议、指示；协助公司党委履行好党风廉政建设主体责任；负责公司系统中层干部管理工作，包括干部任免、考察、调动、评议、后备干部队伍建设等工作；负责公司后备干部推荐工作；负责公司总部员工入离职手续办理；负责所属公司人员编制测算及核定；负责公司系统工资总额预算，所属公司工资总额核定；负责公司总部员工薪酬定级，工资、相关福利发放及公司高管薪酬清算；负责总部部门及员工绩效考核工作；负责所属公司班子及班子成员年度考核工作；负责组织公



司系统人员招聘工作；负责公司系统培训管理工作；；负责公司总部人事档案、部门档案管理工作。

## 20、信息技术部

信息技术部的主要职能为综合管理、项目管理和运维管理，主要体现为以下职责：负责制定集团信息化建设的总体规划，并协调和组织实施；负责制定公司信息化年度计划和预算，并组织实施；负责公司信息化管理制度建设；负责根据信息化规划和部门年度任务，制定相关信息系统的年度项目计划；负责公司信息系统的开发建设和管理；负责公司总部机房基础设施、信息系统计算资源、计算机网络的建设、管理。

## 21、审计部

审计部的主要职能为内部审计管理、内部控制评价管理、所属公司内部审计管理和综合管理，主要体现为以下职责：根据年度计划及业务发展需要，确定年度审计工作重点，拟定审计工作计划；组织开展常规审计、专项审计和审计调研；对经济责任人进行任期经济责任审计；对清算关闭的公司进行终结审计；负责组织公司内部控制评价工作；指导、监督、考核所属公司的审计工作；做好外部机构对公司审计的配合、协调工作。

## 22、纪检监察部（党委巡视办）

纪检监察部（党委巡视办）的主要职能为党风廉政建设、检查监督、党委巡视和信访调查，主要体现为以下职责：协助公司纪委做好系统内党风廉政建设和反腐败工作；负责制定公司党风廉政建设和反腐败工作的规章制度并监督实施；负责对党员领导干部进行遵纪守法、履行职责和廉洁自律的宣传和教育工作；负责公司系统党风廉政建设暨纪检监察工作会议、机关党委会议等的筹备、组织及会议精神落实工作；负责指导各所属公司的纪检监察工作；负责公司系统纪检监察干部的教育培训工作；负责监督检查各基层党组织“三重一大”、八项规定、党委主体责任、一岗双责等执行情况，以及落实公司党委、纪委部署工作的执行情况；负责监督检查系统内各基层党组织党风廉政建设工作贯彻执行情况；负责检查系统内各基层党组织和党员干部违规违纪案件；负责公司监察工作的开展，负责对公司中层以上干部及重要岗位工作人员的监察；负责公司党委巡视巡察工作，建立公司党委巡视巡察人才库；负责受理公司系统内违反党纪、政纪的检举、控告和申诉，保障党员权利；负责办理上级纪委批转的信访案件，负责公司系统内信访举报的转办、督办、调查；负责提出有关违纪违规员工的纪律处分意见，受理员工不服纪律处分的申诉受理意见。

### （三）发行人治理结构

按照公司《章程》的有关规定，发行人建立了由股东大会、董事会、监事会、

管理层组成的较为健全的公司治理结构。

### 1、股东大会

公司依据证券登记机构提供的凭证建立股东名册，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

公司召开股东大会、分配股利、清算及从事其他需要确认股东身份的行为时，由董事会或股东大会召集人确定股权登记日，股权登记日收市后登记在册的股东为享有相关权益的股东。

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列权利：

- (1) 依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；
- (2) 依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；
- (3) 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；
- (4) 依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；
- (5) 查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；
- (6) 公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；
- (7) 对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；
- (8) 法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利

### 2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 10 名董事组成，设董事长 1 人。

董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、对外担保、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务总监、风险总监、人力总监、技术总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(11) 制定公司的基本管理制度；

(12) 制定本章程的修改方案；

(13) 管理公司信息披露事项；

(14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

(16) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举 1 名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事会行使下列职权：

(1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

### 4、总经理及其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理、总经理助理若干名，董事会秘书一名，财务总监、风险总监、人力总监、技术总监各一名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、总经理助理、董事会秘书、财务总

监、风险总监、人力总监、技术总监为公司高级管理人员。

总经理每届任期 3 年，总经理连聘可以连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务总监、风险总监、人力总监、技术总监；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 本章程或董事会授予的其他职权。

总经理工作细则包括下列内容：

(1) 总经理会议召开的条件、程序和参加的人员；

(2) 总经理及其他高级管理人员各自具体的职责及其分工；

(3) 公司资金、资产运用，签订重大合同的权限，以及向董事会、监事会的报告制度；

(4) 董事会认为必要的其他事项。

#### (四) 发行人内控制度

公司自上市以来，按照中国证监会和上海证券交易所的要求，不断加强内部控制建设。根据业务发展和规范运行的要求，逐步建立了一整套基本适应公司管理与发展的流程、规则和制度，保证了公司持续性发展。

#### 1、人事管理制度

为明确人力资源管理各项政策，建立与公司文化及发展目标相适应的人力资源管理体系，公司制定了《人力资源管理办法》，对招聘、培训、薪酬、交流、劳动合同、离职、员工行为规范等做了全面完善的要求，形成一个公平、竞争、激励、高效、灵活的人才引进使用机制和完善的激励制度。

(1) 招聘管理。公司招聘管理遵循的原则：公开择优、德才兼备、编制管理、亲属回避。公司总部负责制定公司招聘管理制度，检查、监督和指导全系统招聘管理工作；负责公司总部招聘工作的实施，审批所属公司的招聘计划及人员录用。所属公司负责按照公司的招聘管理规定实施人员招聘，并接受公司总部的检查与指导。

(2) 培训管理。公司培训管理遵循的原则：内外结合、按需施教、形式灵

活、学以致用。公司总部根据公司发展战略建立公司培训体系；策划培训课程，组织培训资源；制定公司年度培训计划和预算；负责建立公司系统高级内训师队伍；组织公司综合性的管理和业务培训；检查所属公司培训计划实施情况；建立和管理公司培训档案。所属公司按照公司的培训管理规定组织实施培训工作，建立本单位的内训师队伍，并接受公司总部的检查与指导。

（3）薪酬管理。公司薪酬管理遵循的原则：以岗定薪、效益导向、总额管理、激励与约束并重。公司总部负责制定薪酬标准，核定所属公司工资额度，制定薪酬预算方案，核定所属公司高管人员薪酬及公司总部员工薪酬日常管理。所属公司负责执行薪酬标准，按照总部核定的工资额度，制定相应分配方案，负责制定本单位的薪酬预算及员工薪酬日常管理。

（4）交流管理。公司人员交流遵循的原则：统筹调配、服从管理、相互促进。公司总部负责制定公司系统人员交流方案，考察交流人员任职情况；交流单位负责交流人员日常管理。

（5）劳动合同管理。公司劳动合同管理遵循的原则：合法公平、平等自愿、协商一致、诚实信用。公司总部负责制定劳动合同管理制度，负责总部员工劳动合同管理。所属公司负责执行公司劳动合同管理制度，负责本单位员工劳动合同管理。劳动合同管理包括劳动合同的签订、变更、续订、终止、解除、经济补偿及赔偿、劳动争议处理等。

（6）离职管理。公司离职管理遵循的原则：严格程序、明确责任、依法合规。公司总部负责总部员工、所属公司高管人员、监事、所属公司财务部经理及其他由公司总部负责推荐或聘任的人员离职管理。所属公司负责本单位员工的离职管理。

## 2、财务管理制度

公司依照法律、行政法规和国家有关部门的规定，制定公司的财务会计制度，制定了《财务管理办法》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。公司秉承的财务管理的原则为：全面预算管理、成本效益最优、资源合理配置、收益风险均衡。公司实行统一领导、分级管理的财务管理体系。公司总部设立财务会计部，统筹管理系统财务活动，同时核算公司总部的各项经济业务；所属公司设立财务部，履行相应财务职能。与此同时，公司通过不断加强公司财务信息系统的建设与运行维护，使财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。公司实施财务信息系统，统一组织财务信息系统的开发、应用和升级，统一设置核算账套，规范财务信息管理。

## 3、全面预算管理制度

公司制定了《全面预算管理规程》，对全面预算编制、全面预算执行与监控、全面预算调整、全面预算考核等都有明确规定，对预算全流程明晰管理，各相关

部门职责明确，权限清晰。

#### 4、对外投资制度

为加强公司投资项目的规范管理,控制投资方向和投资规模,拓展经营领域,保障公司权益,依据公司《章程》及有关法律法规规定,公司制定了《对外投资管理办法》。公司股东大会、董事会为公司对外投资的决策机构,各自在其权限范围内,对公司的对外投资作出决策。公司项目发展管理部门及控股公司负责收集投资信息,开展前期调研并编制《可行性研究报告》,提出对外投资建议,公司各相关部门按各自权限负责对外投资的相关工作。对较为大型的投资项目,公司可组成专门的投资项目组完成前期工作。公司分管领导、总经理(总经理办公会)、董事长(董事长签报)按各自职责审核对外投资的相关事项。公司对外投资经公司董事会或股东大会审议批准的,应按照《上海证券交易所股票上市规则》及公司《章程》的有关要求,履行信息披露义务。

#### 5、融资管理制度

公司制定了《融资管理规程》,由公司资金市场部、董事会办公室和法律合规部负责主办及协办,各所属公司确定融资方案时须综合考虑金额、利率、期限、担保方式、还本付息方式、审批条件等关键条件。

#### 6、对外担保制度

为维护投资者合法权益,规范公司的对外担保行为,有效控制公司资产运营风险,促进公司健康稳定发展,公司根据《公司法》、《中华人民共和国担保法》、中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和其他相关法律、法规、规范性文件及公司《章程》的规定,制定了《对外担保管理办法》。《对外担保管理办法》明确规定了对外担保对象的审查、对外担保的审批程序、对外担保的管理、担保服务费的收取、对外担保信息披露及责任追究等内容。公司如下的对外担保行为,须经股东大会审议通过: 1、发行人及发行人控股子公司的对外担保总额,超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保; 2、公司的对外担保总额,达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保; 3、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保; 4、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保; 5、对股东、实际控制人及其关联方提供的担保; 6、依法或依照公司《章程》规定,应由股东大会审议通过的其他情形。其中,对于公司在一年内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%的,应当由股东大会做出决议,并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。1 项至第 6 项所列的须由股东大会审批的对外担保以外的其他对外担保事项,由董事会根据公司《章程》对董事会对外担保审批权限的规定,行使对外担保的决策权。对于董事会权限范围内的担保事项,除应当经全体董事的过半数通过外,还应当经出

席董事会会议的三分之二以上董事同意。

## 7、关联交易制度

为进一步加强公司的关联交易管理,明确管理职责和分工,维护公司股东和债权人的合法权益,特别是中小投资者的合法权益,根据《公司法》、《证券法》和公司《章程》等有关规定,公司制定了《关联方资金往来管理制度》,对关联方、公司与关联方资金往来的规范、资金往来支付程序、审计和档案管理及责任追究内容作出了明确规定,保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则。

## 8、物资采购制度

为了规范公司采购工作,提高采购效率,加强采购前端的供方管理,公司制定了《采购管理办法》。

## 9、对子公司的管理控制制度

公司建立了公司总部、所属公司、项目公司的三级基本架构,但也根据项目需要会设立由公司总部直轄的项目,由此形成了稳定高效和灵活结合的管理结构。公司从财务、人力、综合及战略等方面对所属公司(包括直轄项目公司)通过营销、成本管理、法律事务、风控管理、工程管理、内部审计、项目设计、运营管理等,结合三级的横向管理结构形成了完备的网状结构,进而从横向到纵向实现了有效管理。

在人力管理方面,公司为了有效合理地管理所属子公司、所属公司及自身直轄的项目公司,特别制定了以下四条人事工作原则:1)按公司发展规模及阶段核定编制;2)动态管理,适度从严从紧;3)编制管理侧重调整人员结构,控制综合服务与后勤人员比例;4)成立时间较长的公司考虑历史情况可适当放宽编制控制。根据以上四条工作原则,公司特制定了下述针对所属机构的人事编制核定原则:1)公司系统房地产开发体系人员编制由公司总部核定,所属公司遵照执行;2)所属公司及项目公司统一设置综合部、财务部、项目部、工程部、成本部、营销部六个部门,原则上每个部门设负责人1人,其他中层人员不超过1人,并需兼部门其他岗位;3)综合部、财务部等综合服务与支持人员,不超过总编制人数的30%,若超过需在本单位总编制内调整人员结构;4)新启动项目公司部门设置及人员编制按项目进度增减;同城项目公司部门设置及人员编制根据实际情况核减;合资公司可根据实际情况适当增加合作方编制;5)交流人员编制原则上在原单位;6)如项目公司撤并,应事先上报人员安置方案,及时分流人员,消减编制。不仅如此,公司还因自身直轄的项目公司和自身的所属公司的性质不同而特意指定不同的人事编制政策。以此来尽力保证公司所属的所有机构能够在人事结构上合理,在工作上高效。

在财务管理方面，公司为规范公司财务管理行为，防范财务风险，确保财务活动的合法合规性，实现资源的合理有效配置，特制定了《财务管理办法》。办法中对发行人及其所属公司和所属公司的下属公司的财务管理办法都进行了约定，并分为预算、资金、会计、成本费用、利润分配管理等。公司在财务管理方面还细化到了融资管理、项目付款、内部资金调拨及财务决算等等方面。通过对各个方面的种种规范性约束，发行人保证了自上至下的财务安全和可控。

在综合管理方面，公司对于所属公司及直轄的项目公司不仅仅从战略管理的层面制定了管理机制，为此制定了《战略规划管理办法》，详细说明了公司发展规划、公司三年经营规划、专项业务规划和所属公司规划实施方案等等。

## 10、风险管理制度

公司为规范公司风险管理，更好的防范、控制、化解、处理发生或可能出现的风险，增强企业核心竞争力，促进企业持续、健康、稳定发展，特制定《风险管理办法》。风险管理本着从公司实际出发、务求实效的原则，以对重大风险、重大事件的管理和重要流程的内部控制为重点，积极开展风险管理工作。公司一把手对风险工作负总责，分管业务的领导对分管范围内业务和管理的风险控制与合规运营负责，公司总部各部门负责人为本部门风险合规监控责任人，对本部门落实风险合规管理规范的有效性承担直接责任，具体负责公司风险合规管理制度、规范及流程在本部门的有效执行与实施，对本部门经营管理活动的风险控制与合规运营组织定期复查、实施全面监督，及时对发现的问题及隐患进行整改。各所属公司一把手对风险合规管理工作负总责，分管业务的领导对分管范围内业务和管理的风险控制与合规运营负责。各所属公司要严格执行国家法律法规、公司管理制度，及时排查经营风险，做到合规运营。

## 11、信息披露事务管理制度

公司为规范信息披露行为，做好信息归集、披露及保密工作，在确保公司信息披露内容真实、准确、完整的基础上，做到及时、公平、真实、准确、完整地披露公司信息，维护股东和公司的合法权益，制定了《信达地产股份有限公司信息披露管理办法》。

公司公开披露信息，包括招股说明书、募集说明书、上市公告书、定期报告和临时报告。公司定向披露信息，包括定向募集说明书、定期报告等。信息披露事务管理制度由公司董事会负责实施，由公司董事长和总经理作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，由董事会秘书负责具体协调。公司董事会办公室为公司信息披露的常设机构，即信息披露事务管理部门。信息披露管理制度由公司董事会办公室制定，并应提交公司董事会审议通过。

公司根据法律、法规的规定履行定向债务融资工具信息披露义务，及时、公



平地定向披露所有对本公司定向债务融资工具可能产生较大影响的信息，并将公告和相关备查文件在第一时间定向披露至定向投资人。

## 12、突发事件应急管理制度

公司为进行突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，保护广大投资者的合法利益，促进和谐企业建设，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国突发事件应对法》、中国证监会《证券、期货市场突发事件应急预案》及其他相关法律、法规和规定，结合公司实际情况，制定《信达地产股份有限公司突发事件危机处理管理办法》。文件中对突发事件进行了分类，具体可划分为治理类、经营类、信息类和环境类。同时，文件中对处理突发事件时的组织体系进行了梳理，强调对突发事件的处置实行统一领导、统一组织、分工负责、快速反应、协同应对，把危机造成的危害减少到最低限度。此外，文件中也对公司预警和预防机制和应急处置机制进行了明确，以对突发事件进行有效的预防和处置。

截至本募集说明书签署日，发行人内部组织机构运行良好，发行人与淮矿地产的重大资产重组未对发行人内部组织机构产生重大不良影响，公司内部治理正在有效整合过程中。

## 七、发行人人员基本情况

### （一）公司的董事、监事及高级管理人员名单

图表 5-8 截至募集说明书出具之日发行人董事、监事及高级管理人员名单

编号	姓名	性别	职务	任期起始时间	任期终止日期
1	丁晓杰	男	董事长、总经理	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
2	郑奕	女	董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
3	刘社梅	男	董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
4	张宁	男	董事、副总经理	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
5	陈永照	男	董事、副总经理	2019 年 1 月 31 日	2021 年 1 月 15 日
6	梁志爱	男	董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
7	张圣平	男	独立董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
8	刘红霞	女	独立董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
9	徐斌	男	独立董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
10	卢太平	男	独立董事	2019 年 1 月 31 日	2021 年 1 月 15 日
11	叶方明	男	监事会主席	2020 年 9 月 14 日	2021 年 1 月 15 日

编号	姓名	性别	职务	任期起始时间	任期终止日期
12	黄新保	男	监事	2019 年 1 月 31 日	2021 年 1 月 15 日
13	王兴华	男	监事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
14	田小明	男	职工监事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
15	孙霞	女	职工监事	2020 年 6 月 15 日	2021 年 1 月 15 日
16	潘建平	男	副总经理	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
17	陈瑜	男	副总经理	2020 年 4 月 23 日	2021 年 1 月 15 日
18	陈戈	男	总经理助理、董事会秘书	2020 年 4 月 23 日	2021 年 1 月 15 日
19	周慧芬	女	财务总监	2019 年 1 月 31 日	2021 年 1 月 15 日

根据发行人《公司章程》，发行人董事会由 10 名董事组成，其中应当至少包括 1/3 独立董事，且至少 1 名独立董事是会计专业人士。发行人监事会由 5 人监事组成，且公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的 1/3。发行人董事会现有董事 10 人，其中惠新民于 2019 年 12 月辞任，独立董事 4 人，且 1 人为会计专业人士，发行人监事会现有成员 5 人，且其中 2 人为职工监事，均符合《公司章程》的规定。

根据发行人《公司章程》，总经理、副总经理、总经理助理、董事会秘书、财务总监、风险总监、人力总监、技术总监为公司高级管理人员。发行人现有总经理 1 人，副总经理 4 人，董事会秘书 1 人（并兼任总经理助理），上述高级管理人员均由董事会聘任，符合《公司法》及《公司章程》的规定。

发行人建立了健全的组织机构及议事规则，其董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定。

## （二）发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况

### 1、董事简介

截至本募集说明书签署日，公司共有董事 10 名，其中独立董事 4 名。基本情况如下：

丁晓杰：男，汉族，1962 年 8 月出生，中共党员。1980 年参加工作，1999 年毕业于中央党校函授学院，高级经济师。曾任中国信达资产管理股份有限公司天津分公司党委书记、总经理。现任信达地产股份有限公司党委书记、董事长兼总经理。

郑奕：女，汉族，1978 年 9 月出生，中共党员。2005 年毕业于澳大利亚格里菲斯大学，获银行金融学硕士学位，经济师。曾任中国信达集团管理部协同处处长。现任中国信达集团管理部子公司管理二处处长，信达国际控股有限公司董

事、信达地产股份有限公司董事。

刘社梅：男，汉族，1963 年 5 月出生，中共党员。1991 年毕业于中国人民大学，获经济学硕士学位，2004 年毕业于中国人民大学，获管理学博士学位，高级经济师，高级工程师。曾任信达投资有限公司总经理助理等职。现任信达投资有限公司副总经理，上海同达创业投资股份有限公司董事长，信达地产股份有限公司董事。

张宁：男，苗族，1966 年 11 月出生，中共党员。1989 年参加工作，1989 年毕业于中国人民大学金融专业，经济学学士。曾任信达地产股份有限公司副总经理兼任上海信达立人投资管理有限公司执行董事、总经理兼上海信达银泰置业有限公司执行董事等职。现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。

陈永照：男，汉族，1963 年 2 月生，1987 年 7 月参加工作，1993 年 7 月加入中国共产党，中央党校函授学院经济管理专业毕业，在职本科学历，经济师，曾就职于淮南矿业（集团）有限责任公司生产部、财务部、淮矿地产有限责任公司，历任副部长、部长、党委书记、董事、总经理等职，现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。

梁志爱：男，1970 年 3 月出生，中共党员。2000 年毕业于江西财经大学，获经济学硕士学位。2008 年毕业于中南财经政法大学，获经济学博士学位，高级经济师。曾任江西赣粤高速公路股份有限公司研究发展部经理。现任江西赣粤高速公路股份有限公司总经理助理、上海嘉融投资管理有限公司董事长，兼任江西方兴科技有限公司董事、江西公路开发总公司董事、信达地产股份有限公司董事。

张圣平：男，汉族，1965 年 8 月出生，中共党员。1988 年毕业于山东大学数学系，取得硕士学位，2000 年毕业于南开大学国际经济研究所，取得博士学位，2000 年 7 月至 2002 年 6 月于北京大学光华管理学院从事博士后研究工作。曾任教于山东大学经济学院。现任北京大学光华管理学院金融系副教授，副院长、高层管理教育中心主任、北京大学金融数学与金融工程研究中心副主任，并兼任哈尔滨银行股份有限公司独立董事，信达地产股份有限公司独立董事。

刘红霞：女，汉族，1963 年出生。2004 年 6 月毕业于中央财经大学会计系，取得博士学位。曾任方大化工、金自天正独立董事。现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师、博士后合作研究导师。兼任北京企业内控专家委员会委员、北京市高级会计师评审委员会副主任委员、北京市会计学会常务理事、北京市财政学会理事，并担任南国置业（002305）、新黄浦（600638）、信达地产（600657）独立董事及审计委员会主任委员。

徐斌：男，汉族，1963 年 4 月出生，中共党员。1984 年 7 月北京建筑工程学院建筑工程系工业与民用建筑专业大学本科毕业，2000 年 6 月清华大学土木工程系，结构工程专业工程硕士，教授级高级工程师，国家一级注册结构工程师。曾任北京市建筑设计研究院有限公司第二设计所副总工程师、教授级高级工程师、

北京市建筑设计研究院有限公司任副总工程师、第二建筑设计院设计总监、中国建筑设计院有限公司、中设建科（北京）建筑工程咨询有限公司任总工程师。现任中国建筑设计研究院中设安泰（北京）工程咨询有限公司总工程师、信达地产股份有限公司独立董事，兼任中国工程建设标准化协会混凝土结构专业委员会委员；中国建筑学会抗震防灾分会高层建筑抗震专业委员会委员；第一届国家震后房屋建筑应急评估专家队成员；全国工程勘察设计行业奖评审专家；国家综合评标专家；北京建筑大学结构工程专业兼职硕士研究生导师；中国勘察设计协会抗震防灾分会全国隔震减震专家工作部委员。

卢太平：男，汉族，1963 年 9 月生，1985 年 7 月参加工作，1997 年 11 月加入九三学社，南京理工大学管理科学与工程专业毕业，在职研究生学历，管理学博士学位，教授。曾任安徽财经大学工商管理学院副院长、院长等职，现任九三学社安徽财经大学主任委员、财务处处长、硕士生导师、信达地产股份有限公司独立董事。

## 2、监事简介

公司共有监事 5 名。各监事的基本情况如下：

叶方明，男，汉族，1967 年 11 月生，1988 年 8 月参加工作，1996 年 12 月加入中国共产党，香港中文大学工商管理专业，研究生学历，工商管理硕士学位，高级会计师，曾就职于中国建设银行江苏省分行扬子乙烯专业支行、南京分行大厂支行、中国信达资产管理公司南京办事处、财务会计部、投资与资管部、幸福人寿保险股份有限公司，历任副主任、科长、高级副经理、高级经理、副总经理、党委副书记等职，现任信达地产股份有限公司党委副书记、监事、监事会主席。

黄新保：男，汉族，1964 年 11 月出生，中共党员。毕业于重庆大学网络教育学院工商管理专业，在职本科学历，审计师。曾任淮南矿业（集团）有限责任公司审计处、纪委（监察处、审计处）综合审计室、经济责任审计室，任副科长、科长、副处长、处长、主任、纪委委员等职。现任淮南矿业（集团）有限责任公司纪委委员，淮南矿业（集团）煤业公司纪委书记。

王兴华：男，汉族，1985 年 5 月出生，中共党员。2008 年毕业于首都经济贸易大学，大学本科学历。先后在政府部门从事社会管理工作，曾任东城区建国门街道工委办公室副主任，东城区建国门街道网格化社会服务管理分中心主任。现任北京崇远投资经营公司董事会办公室主任。

孙霞：女，汉族，1971 年 1 月生，1993 年 7 月参加工作，2016 年 11 月加入中国共产党，南京政治学院经济管理专业毕业，本科学历，曾就职于中国建设银行信托投资公司、中国信达信托投资公司、信达投资有限公司、信达地产股份有限公司，历任人力资源部副经理、经理等职，现任信达地产股份有限公司总经理办公室主任助理。

田小明：男，汉族，1976 年 5 月出生，中共党员。毕业于河北农业大学，大

学本科学历，审计师、工程师、会计师、注册会计师、注册舞弊审查师。曾任中瑞岳华会计师事务所审计经理，信达地产股份有限公司风险审计部总经理助理兼监事会办公室主任助理、风险审计部副总经理等职。现任信达地产股份有限公司审计部总经理。

### 3、高级管理人员简介

公司高级管理人员基本情况如下：

丁晓杰：详见现任董事简介。

张宁：详见现任董事简介。

陈永照：详见现任董事简介。

潘建平：男，汉族，1963 年 5 月生，1986 年 8 月参加工作，2003 年 10 月加入中国共产党，中国人民大学工商管理专业毕业，在职研究生学历，工商管理硕士学位，高级经济师，曾任信达地产股份有限公司副总经理。现任信达地产股份有限公司副总经理。

陈瑜：男，汉族，1966 年 5 月生，1988 年 8 月参加工作，1988 年 4 月加入中国共产党，上海交通大学海洋工程专业毕业，本科学历，工学学士学位，高级经济师，曾任宁波信达中建置业有限公司总经理、信达地产股份有限公司产品研发部总经理。现任信达地产股份有限公司总经理助理。

陈戈：男，汉族，1969 年 5 月生，中共党员，博士学位。1996 年 9 月毕业于上海交通大学管理学院系统工程专业，获得博士学位；1993 年 7 月毕业于上海机械学院系统工程专业，获得硕士学位。曾任信达地产股份有限公司项目发展部副总经理（主持工作），上海银泰、上海立人总经理，信达地产股份有限公司董事会办公室主任。现任信达地产股份有限公司董事会秘书兼任董事会办公室主任。

周慧芬：女，汉族，1970 年 10 月生，1990 年 8 月参加工作，2007 年 6 月加入中国共产党，杭州电子工业学院会计学专业毕业，在职本科学历，高级会计师，曾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、公司副总经理、纪检委员、总经理等职，现任信达地产股份有限公司机关党委委员、财务总监、财务会计部总经理。

### （四）发行人董、监、高境外居永久留权情况

公司的董事、监事、高级管理人员均为中国国籍，不存在拥有境外永久居留权的情况。

### （五）持有发行人股票及债券情况

发行人全体董事、监事及高级管理人员均未直接持有发行人股票和发行人债券。

### （六）董监高任职情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

### （三）发行人员工基本情况

截至2019年末，发行人共有在职员工数为2,775人，具体情况如下：

表5-9发行人员工专业构成情况

专业构成类别	数量（人）	占比
销售管理人员	459	16.54
专业技术人员	657	23.68
财务管理人员	172	6.20
综合管理人员	156	5.62
企业管理人员	91	3.28
行政管理人员	60	2.16
物业管理人员	1,180	42.52
合计	2,775	100.00

表5-10发行人员工教育程度构成情况

教育程度类别	数量（人）	占比（%）
研究生以上	239	8.61
本科	1,119	40.32
大专及以下	1,417	51.06
合计	2,775	100.00

## 八、发行人经营范围与主营业务

### （一）发行人的经营范围

发行人经营范围为：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。发行人主营业务包括房地产业务、物业管理及其他收入，而作为专业化的房地产公司，房地产开发是其核心业务板块，该板块业务具体包括商品住宅、商业物业的销售。发行人 2020 年 1-6 月营业收入中房屋销售收入占比达到 93.99%，其余包括其他房地产产品收入、物业管理收入及其他收入。

截至本募集说明书签署日，发行人主营业务未发生重大不利变化。

### （二）发行人主营业务概况

发行人主营业务是以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营和物业管理为支持，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，适当涉足保障性住房的开发建设。近年来，通过积极、审慎寻找商机，多渠道获取项目资源，发行人房地产开发规模稳健增长。在土地市场竞争激烈的形势下，

发行人根据自身资金实力和开发能力适度、理性地增加土地储备。

发行人拥有丰富的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业，项目覆盖中国多个城市，所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

### 1、主营业务收入分析

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 1,521,604.89 万元、1,875,406.67 万元、1,947,839.31 万元和 1,022,497.48 万元，分别实现毛利润 428,511.56 万元、654,042.47 万元、591,520.44 万元和 332,979.13 万元。近年来发行人营业收入及毛利润均呈现稳健增长的趋势。

表 5-11 发行人近三年及一期主营业务收入的构成情况

单位：万元

科目		2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年 1-6 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	住宅	1,261,281.14	86.08%	1,566,812.48	87.66%	1,532,312.78	82.11%	836,156.43	85.00%
	商业	106,798.26	7.29%	100,891.14	5.64%	124,519.08	6.67%	39,758.21	4.00%
	车位	64,172.10	4.38%	74,946.66	4.19%	158,698.41	8.50%	73,010.80	7.40%
其他房地产产品		2,189.76	0.15%	-	-	-	-	12,096.71	1.22%
物业管理		20,704.20	1.41%	25,462.93	1.42%	27,813.03	1.49%	13,850.62	1.40%
其他		10,085.68	0.69%	19,272.48	1.08%	22,888.17	1.23%	7,237.14	0.74%
主营业务收入		1,465,231.15	100.00%	1,787,385.69	100.00%	1,866,231.47	100.00%	982,109.91	100.00%

发行人主营业务突出，近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 1,465,231.15 万元、1,787,385.69 万元、1,866,231.47 万元和 982,109.91 万元。主营业务收入占营业总收入比例分别为 96.30%、95.31%、95.81%和 96.05%，其他业务收入占比很低。

发行人主营业务收入主要包括房地产销售收入，其中房屋销售是发行人的核心业务板块，房屋销售收入主要为住宅类商品房销售收入。随着公司规模做大，该项收入也在逐年增加。近三年及一期房屋销售收入分别为 1,432,251.50 万元、1,742,650.28 万元、1,815,530.27 万元和 961,022.15 万元，占主营业务收入的比例分别为 97.75%、97.50%、97.28%和 97.85%。

发行人主营业务收入中其他收入主要是租赁收入，近三年及一期，发行人分别实现现在主营业务中的租赁及其他收入分别为 10,085.68 万元、19,272.48 万元、22,888.17 万元和 7,237.14 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 0.69%、1.08%、1.28%和 0.74%，租赁收入平稳增长。

## 2、主营业务成本分析

表 5-12 发行人近三年及一期主营业务成本的构成情况

单位：万元

科目		2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年 1-6 月	
		成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房屋销售	住宅	927,146.04	85.82%	1,058,285.68	87.81%	1,074,152.54	80.04%	573,517.67	88.35%
	商业	78,719.41	7.29%	67,569.63	5.61%	85,980.57	6.41%	24,327.34	3.75%
	车位	43,470.36	4.02%	40,882.67	3.39%	136,056.49	10.14%	21,216.95	3.27%
其他房地产产品		1,299.11	0.12%	-	-	-	-	9,868.07	1.52%
物业管理		25,119.74	2.33%	29,106.09	2.42%	35,587.60	2.65%	14,377.63	2.21%
其他		4,598.76	0.43%	9,359.60	0.78%	10,219.64	0.76%	5,823.12	0.90%
主营业务成本		1,080,353.42	100.00%	1,205,203.26	100.00%	1,341,996.84	100.00%	649,130.78	100.00%

发行人主营业务成本主要包括房屋销售成本、物业管理成本等。近三年及一期，发行人主营业务成本分别是 1,080,353.42 万元、1,205,203.26 万元、1,341,996.84 万元和 649,130.78 万元，房屋销售成本占主营业务成本比例分别为 97.13%、96.60%、96.59%和 95.37%，占比比较稳定。

表 5-13 发行人近三年及一期主营业务毛利的构成情况

单位：万元

科目		2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年 1-6 月	
		毛利	占比	毛利	成本	毛利	占比	毛利	占比
房屋销售	住宅	334,135.10	86.82%	508,526.80	87.35%	458,160.25	87.40%	262,638.76	78.88%
	商业地产	28,078.84	7.30%	33,321.51	5.73%	38,538.51	7.35%	15,430.87	4.63%
	车位	20,701.74	5.38%	34,063.99	5.85%	22,641.92	4.32%	51,793.85	15.55%
其他房地产产品		890.65	0.23%	-	-	-	-	2,228.64	0.67%
物业管理		-4,415.54	-1.15%	-3,643.16	-0.63%	-7,774.57	-1.49%	-527.01	-0.16%
其他		5,486.92	1.43%	9,912.89	1.70%	12,668.53	2.42%	1,414.02	0.42%
主营业务毛利		384,877.72	100.00%	582,182.43	100.00%	524,234.63	100.00%	332,979.13	100.00%

表 5-14 发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

科目		2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
主营业务毛利率		26.27%	32.57%	28.09%	33.90%
房屋销售	住宅	26.49%	32.46%	29.90%	31.41%
	商业地产	26.29%	33.03%	30.95%	38.81%
	车位	32.26%	45.45%	14.27%	70.94%
其他房地产产品		40.67%	-	-	18.42%
物业管理		-21.33%	-14.31%	-27.95%	-3.67%
其他		54.40%	51.44%	55.35%	24.28%



近三年及一期,发行人分别实现主营业务毛利润 384,877.72 万元、582,182.43 万元、524,234.63 万元和 332,979.13 万元,其中占比最高的仍然是房屋销售板块,如表 5-12 所示,房屋销售涵盖住宅、商业地产及车位,近三年及一期实现房屋销售毛利分别为 382,915.68 万元、577,472.51 万元、519,340.68 万元和 329,863.48 万元,其房屋销售的毛利占主营业务毛利总额分别达到 99.49%、99.20%、99.07% 和 99.06%。发行人毛利率较高的板块是主营业务收入中的房屋销售板块中的住宅板块和商业地产板块及租赁及其他板块。

### (三) 发行人主要板块业务情况

发行人主营业务包括房地产业务、物业管理及租赁收入,而作为专业化的房地产公司,房地产开发是其核心业务板块,该板块业务具体包括商品住宅、商业物业的销售。发行人 2020 年 1-6 月营业收入中房屋销售收入占比超过 93.99%,其余包括物业管理收入及租赁收入。

#### 1、房屋销售业务

##### 1、经营模式

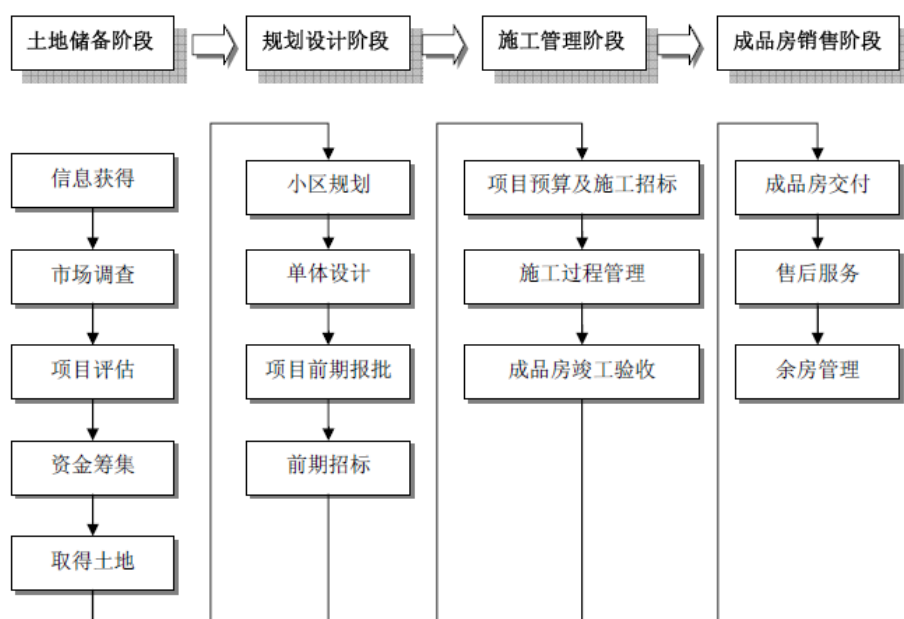
发行人以开发高性价比的住宅产品为主,重点关注首次置业和首次改善性需求,同时以写字楼为主发展优质持有性物业。经营模式以自主开发为主,合作开发为辅,并适当发展项目代建等轻资产业务。

##### (1) 业务流程

房地产开发流程较为复杂,涉及政府部门和合作单位比较多,要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人采取总部及项目公司密切合作发展项目,总部负责有关项目开发的战略决策,城市公司及项目公司则管理项目的日常开发。发行人房地产开发的主要业务流程为:公司通过各种渠道获取土地信息,在充分市场调查和科学项目评估基础上,通过自身优势筹集资金购买或其他方式获取土地;获取土地后在充分了解市场需求基础上按照房地产相关规定制定项目规划;通过招标选择施工单位并根据公司成本、质量等相关管理制度对施工过程进行管理;最后,公司完成成品房交付、售后服务等。

发行人主要的业务流程图如下:

图表 5-15 发行人主要业务流程图



发行人标准项目开发流程包括四个阶段，首先是土地储备阶段，该阶段的主要内容包括发行人在市场上寻找获得土地出让相关信息，经过市场调查及项目的评估后出具可行性报告，在项目立项及筹措资金后最终通过公开拍卖等方式取得土地，获得国土出让合同及建设用地批准书等。

其次是规划设计阶段，该阶段主要内容包括取得土地后经过勘探和规划设计等流程出具具体的规划设计方案，获得用地规划许可证，并为后续的施工启动招标流程等。再次是施工管理阶段，该阶段的内容包括施工图纸的设计和会审，获得土地规划许可证，工程施工方案的制定，获得施工许可证后正式启动施工并进行施工过程管理，施工完成后进行成品房竣工验收等。

最后是成品房销售阶段，该阶段主要内容包括成品房竣工验收后获得综合验收合格证及商品房预售许可证（如需），进而进行销售方案的策划推广，完成销售后的物业管理及其他售后服务的内容。

## （2）销售模式

根据规定，发行人所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后方可组织销售。此外，发行人所有项目在推向市场时都已经具备良好的工程形象和销售形象。发行人在销售时采用自主策划与委托代理相结合的销售模式，由发行人自己制定销售推广计划，并选择多家实力较强的专业房地产销售公司进行销售。

## （3）采购模式

目前公司采购方式分为公开招标、邀请招标、直接采购和零星采购四类。公开招标指国家及项目所在地建设行政管理部门规定须公开招标的采购项目应公

开招标，其流程按国家及各地政府的相关要求执行。邀请招标是指除公开招标之外的招标项目应采用邀请招标方式，相关流程及相关要求公司在制度文件中有详细规定，具体内容详见《分散采购管理规程》。对于金额较小的采购项目公司又分为直接采购和零星采购，这类采购一般都发生在项目公司。

为了与供方建立长期、稳定的合作关系，提高采购产品质量，降低采购成本，我公司还推行集中采购。集中采购包括：材料设备供方的集中和施工、服务类供方的集中。目前公司的集中采购分为全系统普遍适用的集中采购和区域集中采购两种。系统适用的集中采购由公司总部统一组织与供方签订战略合作协议，所属公司负责具体采购的实施。这类采购项目包括电梯、外墙涂料、型材、进户门、五金配件、太阳能等。区域集中采购由具备条件的所属公司上报区域集中采购方案，经公司总部同意后，所属公司负责组织实施。近两年，公司选取了项目较多的长淮、上海、浙江、安徽公司推行区域集中采购。

供应商的管理，公司采用供应商信息库的方式管理，公司的供应商信息库由公司总部和所属公司共同建立。从供应商入库程序、供应商信息库的使用以及对供应商的评估等具体工作要求，我们制定了《供方管理规程》、《中介机构管理规程》、《营销采购管理规程》等文件。

#### （4）市场定位

区域定位方面：在深耕已进入城市的基础上，深化跨区域布局、全国化布局，以长三角、珠三角、环渤海、长江中游和成渝五大城市群的城市为主，进入城市整体将以一线城市和二线城市为主、三四线城市为补充。

产品定位方面：发行人以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营和物业管理为支持，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。同时以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注首次置业和首次改善性需求，并适度开展写字楼和商办物业改造业务，探索尝试社区商业、养老地产等新业态。

#### （5）收入确认原则

##### I、商品销售收入

发行人与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。发行人通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、客户接受该商品。

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

①房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；

②签定销售合同；

③取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额 20%或以上之定金及确定余下房款的付款安排);

则在买方接到书面交房通知书,在约定的期限内交付房产时,或者买方接到书面交房通知书后,在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的,于书面交房通知约定的交付期限结束时,确认收入的实现。

## II、提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,交易的完工程度能够可靠地确定,交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时,确认提供劳务收入的实现。发行人于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计,则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入,并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的,则不确认收入。

## III、利息收入

按照他人使用发行人货币资金的时间和实际利率计算确定。

### (6) 会计处理方式

会计处理方式方面,发行人存货按照成本进行初始计量。房地产成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。在该阶段,会计记账中借记:开发成本(在报表资产负债表中的存货核算),贷记:银行存款。

发出存货时,房地产开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的房地产开发产品等采用个别计价法确定其实际成本,其他存货采用加权平均法确定其实际成本。销售商品收入金额,按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外;合同或协议价款的收取采用递延方式,实质上具有融资性质的,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

预售阶段,会计记账中借记:银行存款,贷记:合同负债。

房地产开发产品完工时,会计记账中借记:开发产品(在报表资产负债表中的存货核算),贷记:开发成本(在报表资产负债表中的存货核算)

对于房地产开发产品销售收入,如果同时满足以下条件:(1)房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态,经相关主管部门验收合格并办妥备案手续;(2)签定销售合同;(3)取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额 20%或以上之定金及确定余下房款的付款安排);则在买方接到书

面交房通知书，在约定的期限内交付房产时，或者买方接到书面交房通知书后，在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知约定的交付期限结束时，确认收入的实现。在结转确认收入阶段，会计记账中，借记：合同负债，贷记：营业收入。借记：营业成本，贷记：开发产品（在报表资产负债表中的存货核算）。

## 2、经营状况

### （1）发行人房地产开发经营情况

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，经济效益显著。近三年及一期，发行人房地产开发业务情况如下表所示：

图表 5-16 发行人近三年及一期房地产开发业务情况

指标	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
开工面积（万平方米）	75.04	195.57	120.14	46.72
竣工面积（万平方米）	141.12	216.25	191.48	10.31
合同销售面积（万平方米）	113.75	149.07	134.43	41.22
合同销售金额（亿元）	224.71	309.68	241.09	66.88
合同销售均价（元/平方米）	19,754	20,774	17,934	16,225
新增土地楼面均价（万元/平方米）	0.94	0.43	0.84	0.32

发行人根据区域发展战略，加强与信达系统的协调联动，多渠道获取项目储备，逐步完善区域布局。上海、浙江、安徽、重庆、沈阳、海南等所属公司实施了区域深耕战略；2014 年 6 月 5 日，通过与中国信达广东省分公司协同，以承债式收购方式获取嘉粤集团项目，实现珠三角区域的战略布局。目前公司已进入上海、杭州、宁波、绍兴、合肥、海口、广州、深圳、重庆、青岛、乌鲁木齐等多个重点城市，覆盖包括长三角地区、中部地区、珠三角地区以及环渤海地区在内的多个区域。截至 2020 年 6 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积 318.91 万平方米（其中合作项目权益面积 42.14 万平方米，代建项目 26.28 万平方米），公司总在建面积 671.16 万平方米（其中合作项目权益面积 158.61 万平方米，代建项目 81.94 万平方米），在建及储备项目具有较高的经济价值，是公司未来几年实现快速发展的坚实保障。

2017 年，发行人累计实现房地产权益销售面积 113.75 万平方米，权益销售金额 224.71 亿元，合同销售均价为 19,754 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 75.04 万平方米。

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%。同期，公司实现新开

工面积 195.57 万平方米。

2019 年，在整体市场销售量同比下降的背景下，发行人坚持发展战略及产品定位，累计实现房地产权益销售面积 134.43 万平方米，权益销售合同额 241.09 亿元，销售均价 17,934 元/平方米。同期，发行人实现新开工面积 120.14 万平方米，竣工面积 191.48 万平方米。

2020 年 1-6 月，发行人累计实现房地产权益销售面积 41.22 万平方米，合同销售金额 66.88 亿元，回款金额 78.65 亿元。同期，公司实现新开工面积 46.72 万平方米，竣工面积 10.31 万平方米。

## （2）经营资质情况

发行人下属部分子公司拥有住建部批准的一级房地产开发资质，承担房地产项目的建设规模不受任何限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目。

发行人下属各主要房地产开发经营主体均取得了相应资质，具体情况如下：

图表 5-17 发行人下属各主要的房地产开发经营主体资质情况

公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期至	备注
上海信达银泰置业有限公司	二级	沪房管开第 02269 号	20221010	-
上海宝山信达银晟置业有限公司	暂定	沪房管（宝山）第 0000453 号	20201231	-
上海坤安置业有限公司	暂定	沪房管（宝山）第 0000488 号	20201231	-
浙江信达地产有限公司	一级	建开企（2011）1055 号	20220228	-
宁波银鑫房地产开发有限公司	三级	甬房开 026 号	20221130	-
宁波建信置业有限公司	三级	甬房开 017 号	20221031	-
宁波恒兴房地产开发有限公司	三级	甬房开 016 号	20221031	-
绍兴信达建设开发有限公司	三级	绍建房开 2019002 号	20221017	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	暂三级	甬东旅房开 023 号	20201030	
台州信达置业有限公司	三级	台房开字第 33100200007 号	20220627	
台州信达格兰置业有限公司	三级	台房开字第 33100400072 号	20211017	
嘉兴市格澜置业有限公司	暂定	嘉房开南 052 号	20200830	
嘉兴市信达香格里置业有限公司	三级	嘉房开秀 110 号	20200420	正在展期
嘉兴汉唐置业有限公司	暂定	嘉房开南 050 号	20200823	
杭州信达地产有限公司	暂定	杭房项 585 号	20200920	
嘉兴市秀湖置业有限公司	暂定	嘉房开秀 158 号	20200704	
安徽信达房地产开发有限公司	一级	建开企[2016]1690 号	20220627	
安徽金湖信达置业有限公司	三级	合 Z2063 号	20211106	
合肥庐州房地产开发有限公司	三级	AHJSKFA1530056	20220703	
合肥蜀山经济发展有限责任公司	三级	AHJSKFA1630081	20220609	
安徽基石置业有限公司	三级	AHJSKFA1630056	20220413	-
安徽建银房地产开发有限公司	三级	AHJSKFA1730025	20200905	-
芜湖建银房地产开发有限公司	三级	WKB03010	20210421	-

公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期至	备注
芜湖信达房地产开发有限公司	暂定	WKB300	20210326	
芜湖万科信达房地产有限公司	暂定	WKB309	20200808	
马鞍山建银房地产开发有限公司	三级	WKE03023	20220624	-
山西信达房地产开发有限公司	四级	01413693635A	20200929	-
合肥亚太科技发展有限公司	暂定	合 Z2701 号	20210113	-
安徽信万华房地产开发有限公司	暂定	合 Z2784 号	20210414	-
合肥中环融城置业有限公司	暂定	合 Z3395 号	20210110	-
合肥中环亿城置业有限公司	暂定	合 Z2827 号	20210517	-
马鞍山信安企业管理有限责任公司	暂定	WKE00050	20201226	
青岛坤泰置业有限公司	暂定	263092	20210109	-
新疆信达银通置业有限公司	二级	新房资字第 528 号	20200726	
新疆信致达房地产有限公司	暂定	K16650105175	20200201	正在展期
海南信达置业有限公司	四级	海建房开证字[2019]第 3014 号	20220902	
琼海信达置业有限公司	暂定	[2015]琼海建房开证字第 025 号	20200902	
信达重庆房地产开发有限公司	二级	4408633	20210710	
佛山市启源房地产有限公司	暂定	粤房开证字暂 1300018	20210511	
广州中铼房地产开发有限公司	暂定	穗建开 HDQ15100009	20210430	
深圳信润房地产开发有限公司	四级	深房开字（2018）485 号	20200728	
长淮信达地产有限公司	一级	建开企（2017）1761 号	20200714	
合肥环美房地产发展有限公司	暂定	合 Z3456 号	20210412	
合肥家天下置业有限公司	三级	AHJSKFA1830004	20210211	
淮矿万振置业有限责任公司	三级	合 Z2839 号	20230616	-
淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	暂定	合 Z3225 号	20200808	
淮矿地产合肥高新有限责任公司	暂定	合 Z2470 号	20220319	-
淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	三级	AHJSKFA1730011	20210428	-
合肥淮矿置业有限责任公司	暂定	合 Z2766 号	20210428	-
淮矿淮南开发有限公司	暂定	WKD00330	20200915	
淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	暂定	WKD00290	20210524	-
芜湖东方蓝海置业有限公司	二级	WKB02057	20210910	-
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	暂定	WKB320	20210415	-
芜湖嘉合置业有限公司	暂定	WKB381	20201226	-
淮矿地产铜陵置业有限责任公司	暂定	AHJSKFG1930240	20221105	
淮矿地产（杭州）有限公司	暂定	杭房项 480 号	20210606	-
淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	暂定	杭房项 633 号	20201211	-
浙江东方蓝海置地有限公司	暂定	嘉房开南 097 号	20200828	-
淮矿地产（嘉兴）有限公司	暂定	嘉房开经 157 号	20210606	-
淮矿地产六安置业有限责任公司	暂定	FDCZ•皖六安•0343	20200830	-

公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期至	备注
北京东方蓝海置业有限责任公司	四级	CP-A-8801	20210429	-
天津市隆信房地产开发有限公司	四级	津建房[2017]第 S2589 号	20220228	



## (3) 发行人分区域经营情况

图表 5-18 发行人区域主营业务收入情况

单位：万元

地区	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年 1-6 月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合肥	319,163.52	21.78%	490,328.55	27.43%	674,762.99	36.16%	61,002.60	6.21%
芜湖	138,953.61	9.48%	326,238.38	18.25%	300,349.60	16.09%	80,604.78	8.21%
宁波	384,912.85	26.27%	264,657.06	14.81%	97,065.54	5.20%	11,802.40	1.20%
上海	255,119.05	17.41%	179,188.84	10.03%	93,525.48	5.01%	12,717.60	1.30%
嘉兴	129,273.20	8.82%	162,397.52	9.09%	109,020.39	5.84%	213,944.59	21.78%
杭州	-	-	109,361.41	6.12%	172,251.46	9.23%	502,569.65	51.17%
绍兴	27,328.74	1.87%	51,857.34	2.90%	20,849.77	1.12%	11,256.03	1.15%
马鞍山	2,295.79	0.16%	50,611.17	2.83%	45,301.76	2.43%	-	-
淮南	-	-	53,388.30	2.99%	-	-	9,715.89	0.99%
重庆	81,536.67	5.56%	36,816.30	2.06%	53,701.31	2.88%	11,529.49	1.17%
青岛	13,472.99	0.92%	18,885.33	1.06%	-	0.15%	-	-
乌鲁木齐	17,650.18	1.20%	15,017.22	0.84%	4,182.97	0.22%	-	-
琼海	37,736.30	2.58%	8,175.78	0.46%	-	-	-	-
台州	15,688.71	1.07%	8,002.06	0.45%	-	-	102.93	0.01%
海口	29,005.24	1.98%	5,438.27	0.30%	30,555.09	1.64%	-	-
沈阳	2,449.87	0.17%	992.17	0.06%	-	-	-	-
长春	7,412.77	0.51%	-	-	-	-	-	-
太原	-	-	-	-	72,326.04	3.88%	-	-
北京	-	-	-	-	53,683.84	2.88%	16,838.67	1.71%
铜陵	-	-	-	-	59,640.89	3.20%	19,582.45	1.99%
六安	-	-	-	-	46,824.20	2.51%	19,796.26	2.02%
其他	3,231.66	0.22%	6,029.99	0.34%	32,190.16	1.72%	10,646.58	1.08%
合计	1,465,231.15	100.00%	1,787,385.69	100.00%	1,866,231.47	100.00%	982,109.91	100.00%

2018 年，受长淮信达地产纳入合并范围影响，安徽、浙江和上海为公司销售的主要贡献来源，以上三个区域权益销售金额占比分别为 45.68%、32.92%、10.03%。

2018 年，发行人在长三角地区实现销售面积 31.15 万平方米，销售金额 104.25 亿元；在中部地区实现销售面积 86.05 万平方米，销售金额 107.71 亿元；在环渤

海地区实现销售面积 1.54 万平方米，销售金额 2.04 亿元；其他地区实现销售面积 7.58 万平方米，销售金额 10.77 亿元。

2019 年，长三角地区销售面积 29.75 万平方米，销售金额 49.27 亿元；中部地区销售面积 70.59 万平方米，销售金额 118.06 亿元；环渤海地区销售面积 4.4 万平方米，销售金额 5.37 亿元其他地区销售面积 7.83 万平方米，销售金额 3.92 亿元。

发行人房地产项目在一二线城市占比较大，一二线城市包括上海、合肥、宁波、杭州、重庆、青岛、海口和沈阳。2018 年，发行人在一二线城市的主营业务收入为 1,105,667.93 万元，占发行人 2018 年度的营业总收入 61.87%；2019 年，发行人在一二线城市的主营业务收入为 1,175,545.71 万元，占发行人 2019 年的营业总收入 60.35%，一二线城市收入占比在 50%以上。

#### （4）发行人已完工、在建及拟建房地产项目情况

由于发行人的房地产项目包括多种发展阶段，故一个开发项目可包括处于完工、在建或拟开发不同阶段的物业。

完工——毛坯物业于取得竣工验收备案证明时分类为已完工项目，而精装修物业于取得工程竣工验收备案表且已完成装修时分类为已完工项目。

在建——毛坯物业于取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目，而已取得所需建筑工程施工许可但尚未取得竣工验收备案证明或尚未完成装修的装修物业会分类为在建项目。

拟建——物业取得有关土地使用权证但未取得必要建筑工程施工许可；或发行人就有关地块与有关政府部门签署土地出让合同时分类为拟建项目。

##### ①发行人已完工项目情况

近三年及一期，发行人已完工房地产项目共计 48 个，总建筑面积 559.15 万平方米。

图表 5-19 近三年及一期发行人主要已完工房地产项目情况

单位：万平方米，万元

序号	项目主体	项目名称	产品类型	项目所在地	权益比例	竣工日期	竣工面积	立项、环评、工程四证是否齐全	总投资	已完成投资	截至 2020 年 6 月末			
											已销售总额（亿元）	销售进度	回款情况（亿元）	未完成销售的原因
1	北京东方蓝海置业有限责任公司	北京东方蓝海中心	住宅、商业	北京	51%	2019 年 12 月	13.84	是	240,675	243,891	7.74	34%	7.53	项目剩余主要为商业和写字楼体量大、去化较慢
2	上海宝山信达银晟置业有限公司	信达北苑 09-02 剩余地块	住宅	上海	100%	2017 年 5 月	10.17	是	118,014	114,559	22.08	100%	22.04	
3	上海松江信达银瓴置业有限公司	松江 C19-01 地块一期	住宅	上海	100%	2017 年 11 月	3.57	是	74,000	225,072	39.44	99%	38.07	
4	上海松江信达银瓴置业有限公司	信达蓝尊二期（松江 C19-01 地块二期）	住宅	上海	100%	2018 年 9 月	8.94	是	167,171					
5	宁波建信置业有限公司	格兰春晨二期（3）	住宅	宁波	100%	2018 年 8 月	1.31	是	14,061	13,811	8.90	91%	8.79	住宅在售
6	宁波银鑫房地产开发有限公司	格兰郡庭二期（下应“B”地块项目二期）	住宅	宁波	100%	2018 年 5 月	7.27	是	70,614	43,076	10.64	99%	10.64	
7	宁波银鑫房地产开发有限公司	高桥项目	住宅	宁波	100%	2017 年 6 月	21.94	是	157,400	129,382	16.5	100%	16.5	
8	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	东钱湖 07-7 地块项目一期	住宅	宁波	90%	2017 年 9 月	15.33	是	136,000	114,585	16.3	100%	16.3	
9	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	信达万科公望（东钱湖 07-7 地块项目二期）	住宅	宁波	90%	2018 年 4 月	14.76	是	133,707	101,867	22.63	100%	22.63	

序号	项目主体	项目名称	产品类型	项目所在地	权益比例	竣工日期	竣工面积	立项、环评、工程四证是否齐全	总投资	已完成投资	截至 2020 年 6 月末			
											已销售总额（亿元）	销售进度	回款情况（亿元）	未完成销售的原因
10	杭州信达地产有限公司	信达滨江壹品（杭州上城区南星单元 B-02 地块）	住宅	杭州	80%	2018 年 10 月	14.71	是	477,491	476,832	68.63	100%	68.61	
11	嘉兴市格澜置业有限公司	嘉兴市科技城一期	住宅	嘉兴	100%	2017 年 12 月	13.68	是	67,100	53,259	24.72	99%	24.7	
12	嘉兴市格澜置业有限公司	格兰上郡二期（嘉兴市科技城二期）	住宅	嘉兴	100%	2019 年 11 月	12.52	是	71,253	44,485				
13	嘉兴汉唐置业有限公司	信达翰林兰庭二期	住宅	嘉兴	100%	2018 年 12 月	16.90	是	97,681	76,648	20.92	98%	20.91	
14	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	信达香格里拉三期	住宅	嘉兴	100%	2018 年 10 月	18.48	是	83,427	59,850	15.02	100%	14.97	
15	安徽建银房地产开发有限公司	信达·天御一期 S-11 号地块	住宅	合肥	100%	2017 年 5 月	15.74	是	114,710	107,756	10、11 地块 24.68	100%	24.67	
16	安徽建银房地产开发有限公司	信达·天御一期 S-13 号地块	商住	合肥	100%	2017 年 12 月 2018 年 7 月	10.78	是	62,000	217,181	5.77	68%	5.94	剩余商业部分运营出租
17	安徽建银房地产开发有限公司	信达·天御一期 S-14 号地块	住宅	合肥	100%	2018 年 5 月 2018 年 9 月	11.47	是	106,900		13.7	100%	13.7	
18	安徽建银房地产开发有限公司	信达·天御一期 S1-17 号地块	住宅	合肥	100%	2019 年 6 月	9.51	是	86,295		12.37	100%	12.36	

序号	项目主体	项目名称	产品类型	项目所在地	权益比例	竣工日期	竣工面积	立项、环评、工程四证是否齐全	总投资	已完成投资	截至 2020 年 6 月末			
											已销售总额（亿元）	销售进度	回款情况（亿元）	未完成销售的原因
19	安徽金湖信达置业有限公司	公园里一期	住宅	合肥	100%	2017 年 12 月	10.62	是	115,700	346,447	48.07	100%	48.04	
20	安徽金湖信达置业有限公司	信达·公园里二期部分	住宅	合肥	100%	2019 年 12 月	20.05	是	227,332					
21	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	合肥东方蓝海（部分楼栋）	住宅、商业	合肥	100%	2018 年 6 月	9.52	是	64,783	60,349	合肥东方蓝海 86.66	99%	86.46	
	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	合肥东方蓝海（剩余）	住宅	合肥	100%	2019 年 9 月	3.89	是	35,572	34,726				
22	淮矿万振置业有限责任公司	东祥府住宅部分	住宅	合肥	60%	2018 年 6 月	7.78	是	53,184	118,397	东祥府 11.57	98%	11.57	
	淮矿万振置业有限责任公司	东祥府（B）二期（部分）	住宅	合肥	60%	2019 年 1 月	2.41	是	46,811					
	淮矿万振置业有限责任公司	东祥府（B）二期商业	商业	合肥	60%	2019 年 6 月	0.39	是	19,155					
23	合肥家天下置业有限公司	北郡小区二期	住宅	合肥	82%	2018 年 12 月	13.02	是	72,470	71,463	15.74	99%	15.72	
24	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	东方樾府	住宅、商业	合肥	60%	2019 年 12 月	21.97	是	174,693	167,637	11.48	已推售部分销	11.22	住宅在售

序号	项目主体	项目名称	产品类型	项目所在地	权益比例	竣工日期	竣工面积	立项、环评、工程四证是否齐全	总投资	已完成投资	截至 2020 年 6 月末			
											已销售总额（亿元）	销售进度	回款情况（亿元）	未完成销售的原因
												售进度 83%		
25	芜湖信达房地产开发有限公司	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	芜湖	100%	2017 年 8 月	3.78	是	26,000	18,714	9.17	95%	9.17	剩余商业部分运营出租
	芜湖信达房地产开发有限公司	信达·蓝湖郡二期三标段部分	商住	芜湖	100%	2017 年 12 月 2018 年 6 月	8.81	是	44,830	39,591				
	芜湖信达房地产开发有限公司	信达·蓝湖郡二期(三标段剩余、S3 公寓楼)	商住	芜湖	100%	2019 年 5 月	3.08	是	15,923	9,518				
26	芜湖万科信达房地产有限公司	海上传奇二期	住宅	芜湖	51%	2017 年 6 月 2017 年 12 月	12.03	是	66,012	114,246	8.2	100%	8.2	
27	芜湖万科信达房地产有限公司	海上传奇三期	住宅	芜湖	51%	2018 年 12 月 2019 年 6 月 2020 年 6 月	11.89	是	60,538		9.76	100%	9.76	
28	芜湖万科信达房地产有限公司	海上传奇四期部分	住宅	芜湖	51%	2019 年 10 月 2019 年 12 月	13.54	是	83,094	58,007	四期 14.00	100%	13.87	
29	芜湖东方蓝海置业有限公司	东方龙城 5#地块 5#、6#楼	住宅	芜湖	60%	2018 年 10 月	5.20	是	107,722	86,641	(A1-2#、2-2#、3#、4#、5#、6#、7#、	98%	62	
30	芜湖东方蓝海置业有限公司	东方龙城 6#地块 1#楼	住宅	芜湖	60%	2019 年 6 月	3.20	是						

序号	项目主体	项目名称	产品类型	项目所在地	权益比例	竣工日期	竣工面积	立项、环评、工程四证是否齐全	总投资	已完成投资	截至 2020 年 6 月末			
											已销售总额（亿元）	销售进度	回款情况（亿元）	未完成销售的原因
	芜湖东方蓝海置业有限公司	东方龙城 6#地块 2#楼	住宅	芜湖	60%	2018 年 12 月	1.28	是			8#、11#、12#、13#） 62.38			
31	芜湖东方蓝海置业有限公司	东方龙城 13#地块	住宅	芜湖	60%	2018 年 12 月	12.87	是						
32	芜湖东方蓝海置业有限公司	东方龙城 12#地块 1#、2#楼	住宅	芜湖	60%	2018 年 10 月	9.96	是						-
	芜湖东方蓝海置业有限公司	东方龙城 12#地块 S1、S2 楼	商业	芜湖	60%	2019 年 5 月	0.31	是						
33	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	芜湖东方蓝海二期（部分）	住宅、商业	芜湖	65%	2018 年 12 月	4.55	是	19,588	17,930	二期 20.33	100%	20.37	
	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	芜湖东方蓝海二期（部分）	住宅	芜湖	65%	2019 年 10 月	13.81	是	86,801	63,444				
34	芜湖信达房地产开发有限公司	外滩府（芜纺四合院地块）	住宅	芜湖	100%	2018 年 12 月	13.04	是	67,477	59,731	12.56	100%	12.56	
35	马鞍山建银房地产开发有限公司	秀山·信达城二期（D 地块）	住宅	马鞍山	100%	2018 年 9 月 2018 年 12 月	12.35	是	44,000	40,549	5.2	94%	5.19	剩余商业尾盘
36	马鞍山建银房地产开发有限公司	秀山·信达城三期（C 地块）部分	住宅	马鞍山	100%	2019 年 11 月	5.24	是	20,746	15,674	三期 8.37	100%	8.37	

序号	项目主体	项目名称	产品类型	项目所在地	权益比例	竣工日期	竣工面积	立项、环评、工程四证是否齐全	总投资	已完成投资	截至 2020 年 6 月末			
											已销售总额（亿元）	销售进度	回款情况（亿元）	未完成销售的原因
37	重庆信达星城置业有限公司	信达国际二期	写字楼	重庆	100%	2017 年 2 月	7.55	是	71,150	71,104	信达国际 14.05	72%	14.15	写字楼产品去化速度较慢，未售部分运营出租中。
38	信达重庆房地产开发有限公司	滨江蓝庭(一期)	商住	重庆	100%	2017 年 6 月	13.82	是	78,000	67,655	7.02	95%	7.00	商铺尾盘
39	琼海信达置业有限公司	信达·银海御湖（一期）	商住	琼海	100%	2018 年 1 月	6.77	是	38,622	35,971	银海御湖 13.43	98%	13.20	
40	淮矿地产有限责任公司生态环境开发分公司	碧荷庭一期（剩余会所）	住宅、商业	淮南	100%	2018 年 11 月	0.33	是	586	511	碧荷庭 8.29	100%	8.28	
41	淮矿地产有限责任公司生态环境开发分公司	碧荷庭二期	住宅、商业	淮南	100%	2018 年 8 月	9.51	是	33,702	30,284				
42	淮矿淮南开发有限公司	山南新区芙蓉苑（安置点三）	配套	淮南	100%	2018 年 8 月	1.61	是	4,719	3,989	政府回购			
43	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	淮南	100%	2019 年 12 月	8.83	是	27,904	22,618	一期 4.83	60%	3.99	住宅在售，市场低迷销售进度较慢。
	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	淮南	100%	2019 年 9 月	8.45	是	26,797	22,133				



序号	项目主体	项目名称	产品类型	项目所在地	权益比例	竣工日期	竣工面积	立项、环评、工程四证是否齐全	总投资	已完成投资	截至 2020 年 6 月末			
											已销售总额（亿元）	销售进度	回款情况（亿元）	未完成销售的原因
44	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	铜陵	100%	2019 年 12 月	23.69	是	75,866	63,917	8.65	72%	8.79	住宅在售
45	淮矿地产六安置业有限公司	六安东方蓝海二期	住宅、商业	六安	100%	2019 年 11 月	9.33	是	65,111	61,454	六安东方蓝海 13.74	98%	13.60	
46	淮矿地产六安置业有限公司	六安东方蓝海三期	住宅、商业	六安	100%	2019 年 11 月	6.52	是						
47	山西信达房地产开发有限公司	信达国际金融中心	写字楼	太原	100%	2019 年 8 月	14.29	是	149,400	114,559	8.04	57%	7.79	写字楼产品去化速度较慢
48	海南信达置业有限公司	信达·海天下三期二区	住宅	海口	100%	2019 年 9 月	2.95	是	20,000	14,231	4.26	95%	4.17	住宅尾盘
	合计						559.16		4,322,787.00	3,853,744.00				

备注：

1. 工程四证指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证和建设工程规划许可证。
2. 合肥东方蓝海（部分楼栋）、合肥东方蓝海（剩余）的回款 86.66 亿元为滨湖东方蓝海的整体项目回款；
3. 碧荷庭一期（剩余会所）、碧荷庭二期的回款 8.29 亿元为碧荷庭项目整体回款情况。
4. 六安东方蓝海（二期）、六安东方蓝海（三期）的回款 13.74 亿元为六安东方蓝海的整体项目回款；
5. 舜耕华府一期东地块、舜耕华府一期西地块的回款 4.86 亿元为舜耕华府一期的整体项目回款；

6. 东祥府住宅部分、东祥府（B）二期（部分）和东祥府（B）二期商业的回款 11.57 亿元为东祥府项目整体的回款

②发行人在建项目情况

截至 2020 年 6 月末，发行人在建房地产开发项目共计 35 个，总在建面积 430.61 万平方米。

图表 5-20 截至 2020 年 6 月末发行人主要在建房地产项目情况

单位：平方米，万元

序号	项目主体	地区	在建项目名称	经营模式	经营业态	权益比例	项目用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资额	报告期实际投资额
1	上海坤安置业有限公司	上海	顾村 A 单元 10-05 地块	合作开发	商业	100%	5,002	5,001	12,176	2017 年 12 月	2020 年 12 月	900,000	44,036
2	上海坤安置业有限公司	上海	顾村 A 单元 10-03 地块	合作开发	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	2018 年 1 月	2020 年 12 月		
3	嘉兴市秀湖置业有限公司	嘉兴	信达君望里（2018 嘉秀洲-019 号地块）	自主开发	商住	100%	41,911	83,822	120,587	2019 年 11 月	2023 年 5 月	109,836	13,128
4	安徽建银房地产开发有限公司	合肥	信达·天御一期 S1-15 号地块	自主开发	商业	100%	21,543	75,262	105,806	2019 年 10 月	2023 年 3 月	103,618	10,350
5	安徽建银房地产开发有限公司	合肥	信达·天御一期 S1-16 号地块	自主开发	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	2019 年 4 月	2023 年 1 月	83,192	
6	安徽建银房地产开发有限公司	合肥	信达·天御一期 S1-18 号地块	自主开发	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	2018 年 1 月	2020 年 8 月	77,010	
7	安徽金湖置业有限公司	合肥	信达·公园里二期剩余	自主开发	住宅	100%	959	2,109	2109	2017 年 5 月	2020 年 6 月	273,132	12,911
8	安徽金湖置业有限公司	合肥	信达·公园里三期	自主开发	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	2018 年 7 月	2020 年 12 月		

序号	项目主体	地区	在建项目名称	经营模式	经营业态	权益比例	项目用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资额	报告期实际投资额
9	安徽金湖置业有限公司	合肥	信达·公园里四期	自主开发	住宅	100%	46,092	62,893	94,841	2019年4月	2022年6月		
10	合肥亚太科技发展有限公司	合肥	银信广场（Q-10-2 地块）	自主开发	办公	100%	9,618	48,089	63,032	2018年5月	2021年3月	29,097	3,046
11	安徽信万华房地产开发有限公司	合肥	翡翠天际 A、B、C、D 地块	合作开发	住宅、商办	50%	127,789	277,455	376,863	2018年7月	2020年12月	523,180	32,034
12	合肥中环融城置业有限公司/合肥中环亿城置业有限公司	合肥	信达庐阳府	合作开发	住宅、商业	70%	66,863	154,262	203,093	2016年12月	2020年11月	224,155	19,882
13	马鞍山建银地产开发有限公司	马鞍山	秀山·信达城三期（C 地块）剩余	自主开发	住宅	100%	21,775	53,948	81,856	2017年3月	2020年9月	29,378	4,168
14	马鞍山建银地产开发有限公司	马鞍山	秀山信达城四期（A 地块）部分	自主开发	住宅	100%	30,254	78,659	104,779	2019年3月	2021年12月	52,058	6,180
15	马鞍山信安企业管理有限责任公司	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）部分	合作开发	住宅	80%	130,667	233,454	350,983	2019年4月	2023年6月	213,334	18,343
16	芜湖嘉合置业有限责任公司	芜湖	翡丽世家一期、二期	自主开发	住宅、商业	100%	104,819	187,523	236,805	2018年9月	2020年11月	176,801	15,722
17	青岛坤泰置业有限公司	青岛	信达金地·蓝庭（HD-3035）	合作开发	商住	60%	53,485	149,758	199,677	2019年5月	2021年9月	171,957	12,931

序号	项目主体	地区	在建项目名称	经营模式	经营业态	权益比例	项目用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资额	报告期实际投资额
18	新疆信致达房地产开发有限公司	乌鲁木齐	逸品南山（2015-wxg-012号地块）	自主开发	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	2018年9月	2020年12月	33,394	(2,692)
19	琼海信达置业有限公司	琼海	信达·银海御湖二期（琼海度假村项目）	自主开发	商住	100%	26,200	62,089	79,809	2018年6月	2020年9月	49,595	6,700
20	天津市隆信房地产开发有限公司	天津	六马路项目	合作开发	商业、办公	80%	13094	62000	91440	2020年5月	2023年8月	164,501	4,840
21	沈阳信达理想置业有限公司	阜新	信达泉天下一期	合作开发	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	2012年6月	——	65,000	2,515
22	信达重庆房地产开发有限公司	重庆	信达滨江蓝庭二期	自主开发	商住	100%	21,906	32,859	44,957	2019年12月	2021年12月	46,494	1,120
23	广州中铼房地产开发有限公司	广州	信达珺悦蓝庭（一期）	自主开发	住宅	100%	32,259	81,273	100,860	2019年11月	2021年12月	115,046	6,134
24	广州中铼房地产开发有限公司	广州	信达珺悦公馆（一期）	自主开发	商业	100%	16,203	35,647	51,579	2019年11月	2021年12月		
25	佛山市启源房地产有限公司	佛山	珑桂蓝庭（容桂 204 号地）	自主开发	商住	100%	7,373	17,203	24,584	2019年4月	2021年12月	26,796	217

序号	项目主体	地区	在建项目名称	经营模式	经营业态	权益比例	项目用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资额	报告期实际投资额
26	深圳信润房地产开发有限公司	深圳	信达泰禾·金尊府	合作开发	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	2017年3月	2020年7月	540,000	16,070
27	合肥淮矿置业有限责任公司	合肥	溪岸观邸	自主开发	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	2018年9月	2020年7月	69,543	3,002
28	芜湖东方蓝海置业有限公司	芜湖	东方龙城 14#地块	合作开发	住宅、商住两用	60%	24,215	84,586	108,074	2020年3月	待定	44,484	3,131
29	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	淮南	舜耕华府二期、三期（HGTP19015）	自主开发	住宅、商住两用	100%	26,025	34,481	44,952	2020年3月	2020年11月	23,820	1,332
30	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	淮南	舜耕樾府北地块	自主开发	住宅、商业	100%	35,963	47,038	60,596	2018年5月	2020年10月	26,455	10,159
31	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	淮南	舜耕樾府南地块	自主开发	住宅、商业	100%	42,586	77,305	96,468	2018年12月	2020年11月	41,202	
32	淮矿地产公司生态环境开发分公司	淮南	龙泉广场	自主开发	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	2018年2月	2020年12月	17,487	2,605

序号	项目主体	地区	在建项目名称	经营模式	经营业态	权益比例	项目用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资额	报告期实际投资额
33	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	铜陵	铜陵东方蓝海二期	自主开发	住宅、商业	100%	86,543	182,327	223,834	2018年3月	2020年11月	76,414	8,378
34	淮矿地产（嘉兴）有限公司	嘉兴	东方禾苑	自主开发	商住	100%	64,322	147,891	197,006	2018年3月	2020年11月	188,619	14,418
35	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	杭州	杭州东莱府	自主开发	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	2018年12月	2021年3月	242,655	3,396
合计							1,602,352	3,121,392	4,306,088			4,738,253	274,056

## 续表

序号	在建项目名称	总投资额（万元）	自有	贷款	截至2020年6月末已投资（万元）	完工进度	未来三年投资计划（万元）			项目批文情况
							2021年	2022年	2023年	
1	顾村 A 单元 10-05 地块	900,000	5.8	4.2	814,957	91%	4,040	2,020	1,212	建设用地批准书（宝山区（2017）宝府土书字第 013 号）
										立项批复（310113MA1GKL20220171D3101006）
										用地规划许可证（沪宝地（2017）EA31011320174404）
										环评批复（沪宝环保许（2017）684 号）
										土地证（沪（2017）宝字不动产权第 022125 号）



										设计方案批复（沪宝规土许方（2017）90号）
										总体设计文件批复（沪宝建征意（2017）35号）
										规划许可证（沪宝建（2017）FA31011320176508）
										施工许可证（1702BS0154D01）
2	顾村 A 单元 10-03 地块									建设用地批准书（宝山区（2017）宝府土书字第 013 号）
										立项批复（310113MA1GKL20220171D3101006）
										用地规划许可证（沪宝地（2017）EA31011320174404）
										环评批复（沪宝环保许（2017）684 号）
										土地证（沪（2017）宝字不动产权第 022126 号）
										设计方案批复（沪宝规土许方（2017）90 号）
										总体设计文件批复（沪宝建征意（2018）04 号）
										2#3#规划许可证（沪宝建（2018）FA31011320186816）
										多层合院规划许可证（沪宝建（2018）FA31011320186820）
										2#3#、多层合院施工许可证（1702BS0154D04）
3	信达君望里 （2018 嘉秀洲-019 号地块）	109,836	10	0	75,628	69%	8,124	4,875	3,250	立项批复（2019-330411-70-03-009377-000）
										环评批复（201933041100000117）
										建设工程规划许可证（建字第 330411201900068）
										建筑工程施工许可证（330411201909290201）
										建筑工程施工许可证（330411201911010201）
										建设用地规划许可证（330411201800098）
										不动产权证（浙 2018 嘉秀不动产权第 0048628 号）
4	信达·天御一期 S1-15 号地块	103,618	5.3	4.7	156,548	59%	50,954	30,573	20,382	发改备（2014）325 号
										环建审（2014）328 号
										合国用（2015）第 063 号

										地字第 340111201500003 号
										建字第 340111201910166 号
										建字第 340111201910167 号
										建字第 340111201910168 号
										建字第 340111201910169 号
										建字第 340111201910170 号
										340111201910290301
5	信达·天御一期 S1-16 号地块	83,192								发改备（2014）325 号
										环建审（2014）328 号
										合国用（2015）第 064 号
										地字第 340111201500004 号
										合规建民许 2016220 号
										合规建民许 2016283 号
										建字第 340111201810122 号
6	信达·天御一期 S1-18 号地块	77,010								3401111510140103-SX-003
										发改备（2014）325 号
										环建审（2014）328 号
										合国用（2015）第 066 号
										地字第 340111201500006 号
										合规建民许 2017446 号
										合规建民许 2017447 号
7		273,132	7.3	2.7	247,854	91%	6,004	4,803	3,602	合规建民许 2017225 号
										施工许可证（3401111706130101-SX-001）
										包发改备【2015】11 号

	信达·公园里二期 剩余									包环建审【2016】100 号
										皖 2016 合不动产权第 0128003 号
										地字第 340101201690001 号
										合规建民许 2017183 号
										合规建民许 2017184 号
										合规建民许 2017185 号
8	信达·公园里三期									施工许可证（3401341605200103-SX-003）
										包发改备【2015】11 号
										包环建审【2016】100 号
										皖 2016 合不动产权第 0128003 号
										地字第 340101201690001 号

9	信达·公园里四期									建字第 340101201880076 号
										建字第 340101201880075 号
										3401341605200103-SX-014
										3401341605200103-SX-013
										包发改备【2015】11 号
										包环建审【2016】100 号
										皖 2016 合不动产权第 0128003 号
										地字第 340101201690001 号
										建字第 340101201980028 号
										施工证: 3401341809210101-SX-001
10	银信广场 (Q-10-2 地块)	29,097	10	0	19,449	67%	2,750	1,833	916.56	合高经贸【2017】409 号
										环高审【2017】133 号
										合高规地 2003-004 号
										皖 (2016) 合不动产权第 0173349 号
										建字第 340101201820014 号
										建字第 340101201820015 号
										建字第 340101201820017 号
										施工许可证: 3401001801210101-sx-001
11	翡翠天际 A、B、C、D 地块	523,180	10	0	481,815	92%	3,930	3,144	2,751	2018-340111-70-03-004842
										201834011100000396
										皖 (2018) 合不动产权第 0050109
										皖 (2018) 合不动产权第 0050106
										地字第 340111201800007 号
										建字第 340111201810075 号

										建字第 340111201810088 号
										建字第 34011120810106 号
										3401111805080104-SX-001
										3401111805080104-SX-002
										皖（2018）合不动产权第 0050110
										建字第 340111201910088 号
										建字第 340111201910309 号
										建字第 340111201910310 号
										建字第 340111201910311 号
										340111201805080104/SG005(XK001)
										皖（2018）合不动产权第 0050111
										建字第 340111202010376 号
										建字第 340111202010377 号
										建字第 340111202010378 号
										建字第 340111202010379 号
										建字第 340111202010380 号
										建字第 340111202010381 号
										建字第 340111202010382 号
										建字第 340111202010383 号
										建字第 340111202010384 号
										建字第 340111202010385 号
										建字第 340111202010386 号
										建字第 340111202010387 号
										建字第 340111202010388 号

										建字第 340111202010389 号
										建字第 340111202010390 号
										建字第 340111202010391 号
										建字第 340111202010392 号
										建字第 340111202010393 号
										建字第 340111202010394 号
										建字第 340111202010395 号
										建字第 340111202010396 号
										建字第 340111202010397 号
										建字第 340111202010398 号
										施工许可证 340111202006300401
12	信达庐阳府	224,155	3.2	6.8	212,221	95%	2,267	1,474	1,134	庐发改备【2016】33 号
										庐发改备【2017】5 号
										庐环建审【2016】107 号
										庐环建审【2017】38 号
										皖（2016）合不动产权第 0193638 号
										皖（2017）合不动产权第 0049990 号
										地字第 340103201600012 号
										地字第 340103201700005 号
										合规建民许 2017041 号
										合规建民许 2017042 号
										合规建民许 2017043 号
										合规建民许 2017044 号
										合规建民许 2017045 号

										合规建民许 2016609 号
										合规建民许 2016610 号
										合规建民许 2016611 号
										合规建民许 2017706 号
										合规建民许 2017451 号
										合规建民许 2017584 号
										合规建民许 2017581 号
										合规建民许 2017582 号
										合规建民许 2017583 号
										3401031609200102-SX-003
										3401031609200102-SX-004
										3401031609200102-SX-002
										3401031705020101-SX-003
										3401031705020101-SX-001
										3401031705020101-SX-002
13	秀山·信达城三期 (C 地块) 剩余	29,378	8.5	1.5	59,457	73%	3,132	2,088	1,044	花发经【2014】7 号
										花环【2014】33 号
										马国用(2014)第 018457 号
										地字第 340502201400026 号
										建字第 340502201700036 号
										施工许可证(3405001702270102-SX-001)
14	秀山信达城四期 (A 地块) 部分	52,058								花发经【2014】21 号
										花环【2014】35 号
										马国用(2014)第 021519 号

										地字第 340502201400027 号
										建字第 340503201900029 号
										建字第 340503201900030 号
										建字第 340503201900054 号
										3405031807310101-SX-001
										3405031807310101-SX-002
15	公园郡（金海岸名邸）部分	213,334	3.5	6.5	102,709	48%	52,547	31528	15,764	马开管技【2019】30 号
										环评备案号：201934050400000053
										地字第 340504201000069 号
										皖（2018）马鞍山市不动产权第 0065246 号
										建字第 340501201900052 号
										建字第 340501201900079 号
										建字第 340501201900091 号
										建字第 340501201900108 号
										建字第 340501201900109 号
										建字第 340501201900171 号
										3405001903140101-SX-001
										3405001903140101-SX-002
										3405001903140101-SX-003
										3405001903140101-SX-004
										3405001903140101-SX-005
										3405001903140101-SX-006
										3405001903140101-SX-007
										3405001903140101-SX-008



										3405042001210001-SX-001
										皖（2018）马鞍山市不动产权第 0065247 号
										建字第 340501201900169 号
										建字第 340501201900170 号
										建字第 340501201900066 号
										建字第 340501202000006 号
16	翡丽世家一期、二期	176,801	8.5	1.5	160,428	91%	3,111	2,333	1,555	鸠经计告【2017】103 号
										芜环评审【2018】53 号
										芜湖市【芜土】建字第 201720 号
										皖 2018 芜湖市不动产权第 0426930 号
										建字第 340201201800721
										建字第 340201201800722
										建字第 340201201800422 号
										建字第 340201201800423 号
										建字第 340201201800424 号
										建字第 340201201800425 号
										建字第 340201201800430 号
										建字第 340201201800429 号

										建字第 340201201800428 号
										建字第 340201201800427 号
										建字第 340201201800426 号
										建字第 340201201800489 号
										建字第 340201201800490 号
										建字第 340201201800491 号
										建字第 340201201800492 号
										建字第 340201201800493 号
										建字第 340201201800494 号
										建字第 340201201800495 号
										建字第 340201201800496 号
										建字第 340201201800505 号
										建字第 340201201800497 号
										建字第 340201201800498 号
										建字第 340201201800499 号
										建字第 340201201800500 号
										建字第 340201201800501 号
										建字第 340201201800502 号
										建字第 340201201800503 号
										建字第 340201201800504 号
										建字第 340201201800635 号
										建字第 340201201800636 号
										建字第 340201201800637 号
										建字第 340201201800638 号

										建字第 340201201800639 号
										建字第 340201201800640 号
										建字第 340201201800641 号
										建字第 340201201800642 号
										建字第 340201201800643 号
										建字第 340201201800644 号
										建字第 340201201800645 号
										建字第 340201201800646 号
										建字第 340201201800647 号
										建字第 340201201800648 号
										建字第 340201201800720 号
										3402071801170101-SX-001
										3402071801170101-SX-002
										3402071801170101-SX-003
										3402071801170101-SX-004
17	信达金地·蓝庭 (HD-3035)	171,957	10	0	119,499	69%	24,918	14,951	7,475	土地证 37005828049
										建设用地规划许可地字第 370200201817127
										一期建设工程规划许可证建字第 370200201817391
										二期建设工程规划许可证建字第 370200201917001
										一期建设工程施工许可证 370211201905100101
										二期期建设工程施工许可证 370211201905090101
18	逸品南山 (2015-wxg-012 号地块)	33,394	10	0	20,436	61%	4,924	3,693	3,078	土地证 (乌县国用 2016 第 00000073 号)
										土地证 (乌县国用 2016 第 00000074 号)
										乌鲁木齐县社会性投资项目登记备案证

										县环评审【2016】9号
										建设用地规划许可证（地字第 2016-0078）
										建设用地规划许可证（地字第 2016-0079）
										建设工程规划许可证（650121201800133）
										建设工程施工许可证（650105201808160101.0044）
19	信达·银海御湖二期（琼海度假村项目）	49,595	6.2	3.8	46,820	94%	264	132	105	项目立项：海发改备【2015】55号
										环评备案：海环函[2018]251号
										土地证：琼（2017）琼海市不动产权第 0007097 号
										用地规划许可证：海规划审批[2017]10 号
										工程规划许可证：建字第 4690022017000523 号
										施工许可证：4690022018061515501
										建字第 4690022017000523 建筑规划许可证
										海规划审批[2017]10 号规划批复
										2018 人防施审第 02 号人防施工许可证
20	六马路地块项目	164,501	10	0	85,362	52%	30,073	26,314	18,796	南开投资备字【2019】19 号 原合同编号：TJ11102015019 津南西(挂)2015-074 号地块 《天津市国有建设用地使用权出让合同》补充合同； 津南西(挂)2015-074 号宗地《天津市国有建设用地使用权出让合同》补充合同(二) 津（2017）南开区不动产权第 1006130 号 环评：2020120104000000376 2017 南开地证 0005 2019 南开建证 0002 施工许可：1201042020052502161
21	信达泉天下一期	65,000	10	0	56,190	86%	-	-	-	阜蒙发改发【2012】145 号

										阜蒙县环书【2012】001 号
										阜村 210921120600062 号
										阜村 210921120700086 号
										阜蒙县国用（2014）第 101GS0003 号
										阜蒙县国用（2013）第 609128 号
										阜蒙县国用（2013）第 609129 号
										阜蒙县国用（2013）第 609130 号
										阜蒙县国用（2013）第 609131 号
										阜蒙县国用（2013）第 609132 号
										210921201212261501 号建筑工程施工许可证
										210921201212261601 号建筑工程施工许可证
										21092120130522501 号建筑工程施工许可证
22	信达滨江蓝庭二期	46,494	10	0	29,906	64%	7,879	4,728	3,152	项目投资备案证代码：2014-500106-47-03-022683
										环评：渝（沙）环准【2015】031 号
										土地证：104D 房地证 2015 字第 00237 号、104D 房地证 2015 字第 00231 号
										用地规划证：地字第 500106201900040 号
										工程规划许可证：建字第 500106201900107
										工程施工许可证：500106201912270101
23	信达珺悦蓝庭（一期）	115,046	4.7	5.3	41,672	36%	34,853	20,912	13,941	花发改建备（2019）14 号（立项）
										备案号：201944011400003617（环评备案）
										花国用（2011）721917 号（国土证）
										花国用（2011）721919 号（国土证）
										花国用（2011）721920 号（国土证）
										编号：930138（建设用地规划许可证）

										穗规划资源建用字（2019）243 号（建设用地批准书）
										穗规划资源建证（2019）6579 号（建设工程规划许可证）
										穗规划资源建证（2019）6511 号（建设工程规划许可证）
										穗规划资源建证（2020）390 号（建设工程规划许可证）
										穗规划资源建证（2019）6119 号（建设工程规划许可证）
										穗规划资源建证（2019）6398 号（建设工程规划许可证）
										穗规划资源建证（2019）6293 号（建设工程规划许可证）
										穗规划资源建证（2019）6242 号（建设工程规划许可证）
										穗规划资源建证（2019）6429 号（建设工程规划许可证）
										编号 440114202001210101（建筑工程施工许可证）
										编号 440114202001190101（建筑工程施工许可证）
										编号 440114202002200101（建筑工程施工许可证）
										编号 440114201912200201（建筑工程施工许可证）
										编号 440114202002100101（建筑工程施工许可证）
										编号 440114201912310201（建筑工程施工许可证）
										编号 440114201912310101（建筑工程施工许可证）
										编号 440114202002130101（建筑工程施工许可证）
24	信达珺悦公馆 （一期）									花发改建备（2019）15 号（立项）
										备案号：201944011400003618（环评备案）
										花国用（2011）721937 号（国土证）
										穗规地证（2012）113 号（建设用地规划许可证）
										穗国土建用字（2012）135 号（建设用地批准书）
										穗规划资源建证（2019）6484 号（建设工程规划许可证）
25		26,796	8.1	1.9	17,308	65%	4,507	2,704	1,803	粤（2018）顺德区不动产权第 0131018 号

	珑桂蓝庭（容桂 204 号地）									地字第 440606201801127 号
										建字第 440606201900852 号
										施工许可证 440606201904190101
26	信达泰禾·金尊府	540,000	7.2	2.8	503,944	93%	1,713	1,370	685	土地证：粤（2017）深圳市不动产权第 0020469 号
										立项：深坪山发财备案（2017）0093 号
										用地规划证：深规土许 PS-2016-0042 号
										深规土建许字 PS-2016-0029（改 1）号
										深规土建许字 PS-2016-0030（改 1）号
										深规土建许字 PS-2016-0031（改 1）号
										施工许可（4403002016041702）
										施工许可证（4403002016041703）
27	溪岸观邸	69,543	7.8	2.2	64,369	93%	246	74	49	2018-340102-70-03-000237
										合瑶环审字（2018）007 号
										皖（2018）合不动产权第 0042243 号
										340102201800011
										340102201810114
										3401021806010101-SX-001
										环行审（2011）437 号
										皖(2020)芜湖市不动产权第 0832775 号
										地字第 340201201600016 号
										建字第 340201202000119 号
										建字第 340201202000120 号
										建字第 340201202000121 号
										建字第 340201202000122 号

										建字第 340201202000123 号
										建字第 340201202000124 号
										建字第 340201202000125 号
										建字第 340201202000126 号
										3402021911290001-SX001
										项目编码 2019-340463-47-03-025547
										备案号: 201834040300000025
										备案号: 2019340403000000477
										皖(2017)淮南市不动产权第 0035035 号
										皖(2019)淮南市不动产权第 0026715 号
										皖(2019)淮南市不动产权第 0026716 号
										地字第 340401201800022 号
										地字第 340401201900070 号
										建字 340401201900046 号
										建字第 340401202000008 号
28	东方龙城 14#地块	44,484	6.6	3.4	16,533	37%	10,621	7,966	6,638	3403001706180101-SX-003
										3404032001170001-SX-001
										镜发改(2009)30 号
										环行审(2011)437 号
										皖(2020)芜湖市不动产权第 0832775 号
										地字第 340201201600016 号
										建字第 340201202000119 号
										建字第 340201202000120 号
										建字第 340201202000121 号
										建字第 340201202000122 号



										建字第 340201202000123 号 建字第 340201202000124 号 建字第 340201202000125 号 建字第 340201202000126 号 3402021911290001-SX001
29	舜耕华府二期、 三期 (HGTP19015)	23,820	5.4	4.6	12,440	52%	4,324	3,784	2,703	项目编码 2019-340463-47-03-006779 备案号: 201834040300000025 皖(2017)淮南市不动产权第 0035035 号 地字第 340401201800022 号 建字第 340401201900046 号 3403001706180101-SX-003 项目编码 2019-340463-47-03-025547 备案号: 201934040300000477 皖(2019)淮南市不动产权第 0026715 号 皖(2019)淮南市不动产权第 0026716 号 地字第 340401201900070 号 建字第 340401202000008 号 3404032001170001-SX-001
30	舜耕樾府北地块	67,657	6.8	3.2	42,911	63%	7,053	4,702	3,526	2018-340463-47-03-006780 淮环审复【2018】49 号 皖(2017)淮南市不动产权第 0035035 号 淮规地字 340401201800015 号 建字第 340401201800062 号 3404001803160101-SX-001
31	舜耕樾府南地块									2018-340463-47-03-006780

										淮环审复【2018】49 号
										皖（2017）淮南市不动产权第 0035035 号
										淮规地字 340401201800015 号
										建字第 340401201800098 号
										3404001803160101-SX-002
32	龙泉广场	17,487	10	0	12,259	70%	497	397	248	淮发改委批【2017】177 号
										淮环秘【2009】43 号
										淮国用（2011）第 030083 号
										淮规地字 340401201800015 号
										建字第 340403201800012 号
										3404001707270101-SX-001
33	铜陵东方蓝海二期	76,414	10	0	45,342	59%	10,331	7,380	5,904	经发备〔2017〕33 号
										铜环监字〔2013〕第 044 号
										NoD34000201714
										地字第 340703201300010 号
										建字第 340703201800002 号
										34070114031101S03
										34070114031101S04
34	东方禾苑	188,619	9.2	0.8	169,770	90%	2,686	1,791	1,433	2017-330400-47-03-035970-000
										嘉开环建〔2017〕18 号
										浙（2017）嘉开不动产权第 0046018 号
										地字第 330401201710039 号
										建字第 330401201810003 号
										编号 330411201803190101 号

35	杭州东莱府	242,655	10	0	198,607	82%	20,923	12,554	8,369	2018-330104-70-03-012903-000
										浙（2018）杭州市不动产权第 0174063 号
										地字第 330100201800056 号
										建字第 3301002018700419 号
										编号 330104201811280101
	合计	4,738,253			3,814,432	-	302,669	198,119	129,515	-

③发行人拟建项目情况

截至 2020 年 6 月末，发行人拟建房地产开发项目共计 20 个，预计总建筑面积 250.48 万平方米。

图表 5-21 截至 2020 年 6 月末发行人主要拟建房地产项目情况

单位:万元、万平方米

序号	项目主体	地区	项目名称	项目类别	预计开工时间	预计竣工时间	规划计容建筑面积	总投资额	资金来源	未来三年投资计划（万元）		
										2021 年	2022 年	2023 年
1	上海宝山信达银晟置业有限公司	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	商办	2020	2022	18,932	36,520.00	自有	9,915	5,949	3,966
2	宁波建信置业有限公司	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	住宅	待定	待定	16,397	10,000.00	自有	3,452	3,021	2,158
3	马鞍山建银房地产开发有限公司	马鞍山	秀山·信达城四期（A 地块）剩余	商住	2021	2023	29,378	14,874.00	自有	4,253	3,722	2,658
4	马鞍山信安企业管理有限责任公司	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）剩余	商住	2020	待定	175,533	181,726.00	自有	35,622	33,746	28,122
5	安徽建银房地产开发有限公司	合肥	信达天御剩余地块	商住	2021	待定	204,917	233,395.00	自有	50,693	38,020	38,020
6	安徽信万华房地产开发有限公司	合肥	翡翠天际（合肥 S1706 地块）剩余	商住	2020	2023	80,164	129,033.00	自有	29,853	23,219	13,268
7	新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	商住	2020	2022	52,616	42,375.00	自有	20,042	12,025	8,017
8	新疆信致达房地产开发有限公司	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	商住	2021	2023	11,848	10,000.00	自有	待定	待定	待定
9	海南信达置业有限公司	海口	信达海天下五期	住宅	待定	待定	59,022	60,200.00	自有	21,936	16,452	13,710
10	信达（阜新）房地产开发有限公司	阜新	信达泉天下剩余土地	住宅	项目缓建	项目缓建	187,744	待定	自有	待定	待定	待定

序号	项目主体	地区	项目名称	项目类别	预计开工时间	预计竣工时间	规划计容建筑面积	总投资额	资金来源	未来三年投资计划（万元）		
										2021 年	2022 年	2023 年
11	广东嘉骏投资置业有限公司	湛江	嘉骏广场地块	商业	待定	待定	134,244	待定	自有	待定	待定	待定
12	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江	麻章地块	住宅	待定	待定	101,072	待定	自有	待定	待定	待定
13	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江	龙王围地块	住宅	待定	待定	485,405	待定	自有	待定	待定	待定
14	湛江市云宇房地产有限公司	湛江	大运家园地块	住宅	待定	待定	100,721	待定	自有	待定	待定	待定
15	广州中铼房地产开发有限公司	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	住宅	2020	2023	91,761	73,128.00	自有	21,263	18,605	13,290
16	广州润越投资有限公司	广州	东平路地块	商住	待定	待定	106,365	待定	自有	待定	待定	待定
17	合肥家天下置业有限公司	合肥	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	商住	2021	2023	76,139	59,100.00	自有	17,790	12,287	7,976
18	长淮信达地产有限公司生态环境开发分公司	淮南	听松苑地块	商住	规划调整	规划调整	110,192	48,300.00	自有	待定	待定	待定
19	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	铜陵	铜陵 43 号地块	住宅、商业	2020	2023	202,008	146786	自有			
20	芜湖东方蓝海置业有限公司	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	商住	2020	待定	260,363	162,016.00	自有	49,935	37,451	31,210
	合计						2,504,821	1,207,453.00		264,755	204,498	162,395

综上，近三年及一期末，发行人已完工的房地产项目为 48 个，在建的房地产项目为 35 个，拟建的房地产项目为 20 个，总计 103 个，这些项目中普通商品房项目的占比较高。

2018 年度，发行人完成公司重大资产重组，以发行股票收购淮矿地产全部股权的方式，取得淮矿地产的房地产项目。发行人还依托中国信达系统资源，积极参与集团协同项目，其中包括以股权方式介入项目公司管理，履行价值判断、专业运营、价值提升和投后管理等职责。同时，发行人通过企业合作等方式，参股项目公司股权，获得地产项目，定价依据主要是综合市场评估和双方协议，合作各方按持股比例进行利润分配。

#### （5）发行人土地储备情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司储备项目合计 20 个，土地储备面积总计 112.57 万平方米，土地储备规划计容建筑面积总计 250.48 万平方米，公司主要土地储备情况如下表所示：

图表 5-22 截至 2020 年 6 月末发行人主要土地储备情况

单位：万平方米、万元

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
1	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	1.35	1.89	否	-	100%
2	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	0.69	1.64	否	-	100%
3	马鞍山	秀山·信达城四期（A 地块）剩余	1.11	2.94	否	-	100%
4	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）剩余	14.43	17.55	是	17.55	80%
5	合肥	信达天御剩余地块	3.69	20.49	否	-	100%
6	合肥	翡翠天际（合肥 S1706 地块）剩余	2.63	8.02	是	8.02	50%
7	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	1.19	5.26	否	-	100%
8	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	1.97	1.18	否	-	100%
9	海口	信达海天下五期	8.30	5.90	否	-	100%
10	阜新	信达泉天下剩余土地	20.26	18.77	是	18.77	70%
11	湛江	嘉骏广场地块	2.24	13.42	否	-	100%
12	湛江	麻章地块	2.66	10.11	否	-	100%

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
13	湛江	龙王围地块	12.14	48.54	否	-	100%
14	湛江	大运家园地块	2.88	10.07	否	-	100%
15	广州	炭步镇住宅地块 (信达珺悦蓝庭剩余)	2.95	9.18	否	-	100%
16	广州	东平路地块	7.27	10.64	否	-	100%
17	合肥	北郡小区 (XZQTD156 号地块) 剩余	1.97	7.61	是	7.61	82%
18	淮南	听松苑地块	4.53	11.02	否	-	100%
19	铜陵	铜陵 43 号地块	11.22	20.20	否	-	100%
20	芜湖	东方龙城 9#、15#、 16#地块	9.08	26.04	是	26.04	60%
合计			112.57	250.48	-	77.99	-

说明:

- 1、表中为公司合并范围项目;
- 2、公司储备项目均不涉及一级土地整理;
- 3、各储备项目持有待开发土地面积及项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的,均因项目规划调整导致;
- 4、报告期内,公司储备项目计容规划建筑面积 250.48 万平方米。

#### (6) 发行人拿地情况

2020 年 1-6 月至今,发行人共成交一宗土地,具体情况如下:

图表 5-23 发行人 2020 年 1-6 月至今拿地情况

单位: 万元

地块名称	地块所在地	土地面积 (平方米)	成交时间	起始价	成交价	溢价率	资金来源	拟建项目类别
铜陵 43 号地块	铜陵	118,943	2020.1.10	63,689	63,689	0%	自有资金	住宅、商业

#### (四) 物业管理板块的业务情况

近三年及一期,发行人物业管理收入分别为 20,704.20 万元、25,462.93 万元、27,813.03 万元和 13,850.62 万元,分别占当期营业收入的比例为 1.36%、1.36%、1.43%和 1.35%。

发行人系统物业管理定位明确:立足于公司自建房地产开发项目,强化管理、提高水平,不断提升客户忠诚度,品牌认知度,促进产品销售,同时向系统外项



目延伸，为房地产开发产品提供有品质的售后服务管理。

发行人系统物业管理公司均按照项目所在地物业主管部门的定价标准来实施物业管理费的相关收缴工作。根据业主的住宅面积，结合各项目所在地的定价标准，采取按月或按季等方式灵活收取。

针对以最基本服务和传统服务方式为主的老旧小区，鉴于该类小区物业服务起始时间距现在较长，导致设施陈旧、大修增多，同时物业服务费标准低、上调困难且收缴情况不理想，项目持续亏损。此种情况发行人选择合适时机坚决退出。同时对于物业服务费收缴情况不理想造成持续亏损的系统外项目则优先考虑退出。

发行人在外部接管项目选择时主要考虑：选择收支平衡及经济效益较好并对物业品牌有提升作用的项目，原则上接管高端项目，但注意控制住宅类外接项目的规模。对于非住宅类物管项目（办公楼、公寓、公共建筑等），积极参与竞标。但在市场竞争中，非住宅类项目由于相对高端，对专业化程度及经验要求较高，竞标难度相对较大，所以公司系统内各物业公司还应加强专业人才储备，培养业务骨干，以更好的服务于系统内重点品牌项目（山西信达金融中心、重庆信达国际项目），为下一步接管系统外优质高端项目奠定基础。

现阶段，发行人系统物业服务企业应首先从物业基本服务做起，努力开展增值服务和衍生服务，并最终给予业主提供“情感性”服务和为开发商提供专业的顾问咨询服务，创造良好社区文化氛围，为开发商和自身品牌创造价值，同时也使业主的物业有更大升值。

总之，充分挖掘并发挥所管物业的经济效益，为物业保值增值，给业主提供优质良好的社区环境和服务，提升公司品牌形象和客户忠诚度，促进房地产销售将成为公司系统物业服务企业的中心任务。

#### （五）发行人租赁板块业务情况

信达地产物业租赁业务主要为上海信达立人投资管理公司所持有的物业出租。物业构成主要为办公楼，分布于长三角、环渤海及中部地区的省会及核心城市，2019 年，合同租金总额 1.73 亿元。

#### （六）发行人房地产业务合规情况

##### 1、业务资质情况

发行人截至募集说明书签署日，合并范围内且存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

##### 2、信息披露合规性情况

近三年，发行人作为上市公司，遵守相关法律、法规的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，在信息披露方面不存在未披露或者披露的情况与事实不一致等违法违规行为，亦不存在因信息披露事项受到相关政府部门的行政处罚或者刑事处罚的情形。

### 3、诚信合法经营情况

发行人诚信合法经营，自 2017 年 1 月 1 日至本募集说明书出具日：

(1) 以出让方式有偿取得的项目用地不存在违反供地政策、用于《禁止用地项目目录（2012 年本）》、《限制用地项目目录（2012 年本）》中禁止或限制用地项目的情形；

(2) 以出让方式有偿取得的项目用地不存在违法违规取得土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当挂牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情形；

(3) 除因政府动迁导致无法交付土地而未全额缴纳土地出让金的情形外，不存在拖欠土地款，未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大的情形，亦不存在项目用地已取得土地使用权证但未缴清土地出让金的情形；

(4) 项目用地取得土地使用权证的，相关土地权属不存在瑕疵问题；

(5) 已完工取得竣工备案文件的房地产开发项目不存在被相关主管部门认定改变容积率和规划而补缴土地出让金，且仍未补缴的情形；

(6) 除部分延期动工项目已与土地主管部门协商延长动工期限，或已开始向土地主管部门申请协商延长动工期限情形外，发行人及其合并范围内子公司其他项目按期开工建设，项目用地不存在违反《闲置土地处置办法》等闲置用地规定，不存在因“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况而受到主管部门行政处罚的情形；

(7) 所开发的项目合法合规，不存在所开发项目相关批文不齐全或先建设后办证或仍未整改完成，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形；

(8) 不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规行为受到房地产主管机关重大处罚的情形，亦不存在因此受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

(9) 发行人参与土地竞拍合法合规，拿地资金均为自有资金，在房地产市场调控期间，发行人不存在竞拍“地王”的行为，发行人房地产业务符合国发[2013]17 号文等相关房地产宏观调控政策要求。

## 九、长淮信达地产有限公司主营业务情况

### (一) 重大资产重组情况

2017 年 7 月 20 日，信达地产第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过了公司发行股份购买资产的议案。公司向中国信达发行股份购买其拟持有的淮

矿地产 60% 股权，向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产 40% 股权。本次交易构成重大资产重组。本次交易完成后，发行人对淮矿地产持股比例为 100%。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）。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》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次发行后信达地产股份数量为 2,851,878,595 股，持有淮矿地产 100% 股权，并将其纳入合并报表范围。

除前述情况外，发行人于报告期内未发生其他导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

### 1、重大资产重组的具体情况

2017 年 7 月 19 日，中国信达董事会 2017 年第四次会议审议及批准中国信达以持有的淮矿地产 60% 股权认购信达地产非公开发行股份事项。2017 年 10 月 31 日，中国信达召开 2017 年第三次临时股东大会审议及批准中国信达以持有的淮矿地产 60% 股权认购信达地产非公开发行股份事项。财政部作为中国信达控股股东，在中国信达 2017 年第三次临时股东大会上的表决意见为“同意”。中国信达已依照《中国信达地产管理股份有限公司章程》等相关规定针对本次交易履行了相关决策审批程序。

根据重组方案，发行人向中国信达发行股份购买其持有的淮矿地产 60% 股权，向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产 40% 股权。根据中企华出具的中企华评报字(2017)第 1328 号评估报告，淮矿地产 100% 股权评估值为 783,294.71 万元，该评估报告的评估值已经财政部备案。经交易双方协商确定，本次交易价格为 783,294.71 万元，全部以发行股份的方式支付对价，交易完成后，上市公司持有淮矿地产 100% 股权。

根据标的资产的评估作价和股票发行定价，上市公司本次发行股份购买资产的股份发行数量为 1,327,618,153 股，其中按照 60% 的股份支付比例计算，向中国信达发行 796,570,892 股；按照 40% 的股份支付比例计算，向淮矿集团发行 531,047,261 股。

2018 年 7 月 10 日，信达地产与中国信达、淮矿集团签署关于淮矿地产之《股权转让协议》，中国信达、淮矿集团同意将其持有的淮矿地产股权转让给信达地产。各方确认并同意，在《股权转让协议》生效后，中国信达、淮矿集团协助淮矿地产尽快办理工商变更登记。2018 年 7 月 12 日，经淮南市工商行政管理局核准，淮矿地产已就本次发行股份及支付现金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，并取得了淮南市工商行政管理局换发的《营业执照》。

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》。根据该验资报告，截至 2018 年 7 月 16 日，作为标的资产的淮矿地产 100% 股权已完成过户至信达地产名下的工商变更登记手续，并取得换发的营业执照。信达地产已收到中国信达、淮矿集团合计持有的淮矿地产经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币 1,327,618,153 元，变更后的注册资本为人民币元 2,851,878,595 元。

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》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。公司本次发行股份数量为 1,327,618,153 股（有限售条件的流通股），按照 60% 比例计算，已向中国信达名下登记 796,570,892 股；按照 40% 比例计算，已向淮矿集团名下登记 531,047,261 股，本次发行后信达地产股份数量为 2,851,878,595 股。

2019 年 1 月 4 日，信达地产发布公告称经安徽省淮南市工商行政管理局核准，淮矿地产的公司名称已变更为“长淮信达地产有限公司”，其他登记事项未发生变更。

## 2、本次交易涉及的资产评估和作价情况

根据交易双方分别于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》，本次注入资产的定价以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的、并经财政部备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，经交易双方协商确定。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，本次交易的评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，截至评估基准日的公司净资产账面价值、评估值分别为 662,511.39 万元、783,294.71 万元，评估增值额 120,783.32 万元，评估增值率 18.23%。

北京中企华资产评估有限责任公司以 2017 年 10 月 31 日为补充评估基准日，对拟注入资产进行了补充评估，并最终选取资产基础法下的评估结果。根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 1125 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基础日的评估值为 855,373.99 万元，较 2017 年 3 月 31 日为基准日的评估值增加 72,079.28 万元。

为充分保护发行人股东的利益，本次交易中注入资产的作价仍参考 2017 年 3 月 31 日为基准日的评估价值确定。

## 3、本次重组交易对发行人的影响

### （1）对上市公司主营业务的影响

本次交易完成后，发行人仍将专注于房地产事业，持续发挥中国信达背景资

源和协同合力，打造特色的地产发展模式，建立地产开发、金融投资、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有行业知名度的综合开发投资服务商。本次交易有利于提高发行人资产质量，改善发行人财务状况和增强盈利能力，有利于发行人减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性，主要表现如下：

### ①有利于提高发行人资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，发行人将持有长淮信达地产 100% 股权。长淮信达地产及其所属的子公司将成为发行人控股的公司，有利于发行人进一步深耕长三角地区及一线城市，充分利用已有项目资源，提高项目的整体运作效率、从而大力提升品牌的影响力，巩固在核心市场的优势地位；此外，北京是信达地产总部所在地，也是信达地产希望进入的战略区域，从而有助于发行人缩短进入北京布局的时间，优化城市区域布局，通过本次交易补充了公司的土地储备。因此，本次交易有利于发行人形成协同发展效应，增强持续盈利能力。根据发行人 2017 年年报数据和经审阅备考财务数据，发行人资产规模、收入规模、利润规模均有较大幅度增加，财务状况得到改善，融资能力有所提升。

### ②有效避免同业竞争

发行人现有主业是以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营和物业管理为支持，适当涉足保障性住房的开发建设，主要产品为住宅、商业、办公类房产。本次交易完成前，中国信达持有同样从事房地产开发业务的长淮信达地产 60% 股权，与发行人构成同业竞争。

本次交易后，长淮信达地产将成为发行人全资子公司，发行人的住宅房地产开发业务将进一步加强，形成发行人已有项目的区域优势，并增加未来拟进入区域的土地储备，同时有效地避免了同业竞争。

此外，针对历史上存在的潜在同业竞争，中国信达出具《避免同业竞争承诺函》，承诺不再保留与信达地产相同或类似的业务。对于由于各种原因未能注入发行人的其他涉及房地产开发、物业管理业务的资产，本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。

### ③本次交易对发行人关联交易的影响

本次交易前，发行人已依照《公司法》、《证券法》及证监会的相关要求，对公司关联交易原则，关联人和关联关系的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行。公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

本次交易完成后，标的公司成为发行人全资子公司，淮矿集团持有发行人股票超过 5% 而成为发行人新的关联方，未来，淮矿集团与标的公司的交易为关联交易，该部分关联交易系历史原因形成，在未来一段时间将继续存在，具有必要

性和合理性。

为规范发行人与淮矿集团及中国信达的关联交易及资金往来，淮矿集团和中国信达已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

本次交易完成后，发行人将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易后延续的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护发行人及广大中小股东的合法权益。

## （2）对发行人股权结构的影响

本次交易拟注入资产的交易价格为 783,294.71 万元，全部以发行股份的方式支付对价，发行股份数量为 1,327,618,153 股。本次交易前后发行人的股权结构如下：

图表 5-24 重大资产重组前后发行人的股权变化

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
信达投资	774,518,291	50.81	774,518,291	27.16
海南建信	10,369,100	0.68	10,369,100	0.36
中国信达	-	-	796,570,892	27.93
淮矿集团	-	-	531,047,261	18.62
其他股东	739,373,051	48.51	739,373,051	25.93
合计	<b>1,524,260,442</b>	<b>100.00</b>	<b>2,851,878,595</b>	<b>100.00</b>

本次交易前，财政部控制发行人 51.49% 股权，本次交易后，财政部控制发行人 55.45% 股权，发行人的控制权未发生变化。

此外，本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%，发行人股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

## （3）对发行人主要财务指标的影响

根据发行人 2016 年、2017 年年报及安永出具的安永华明(2018)专字第 61210341\_A05 号《信达地产股份有限公司备考合并财务报表审阅报告》，本次交易前后发行人主要财务指标如下：

图表 5-25 重大资产重组对发行人主要财务指标的影响

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度			2016 年 12 月 31 日/2016 年度		
	本次交易前	本次交易后	变动率	本次交易前	本次交易后	变动率
总资产	7,195,275.46	9,582,235.32	33.17	6,512,473.67	8,964,134.92	37.65
总负债	6,188,561.29	7,735,690.78	25.00	5,580,692.46	7,210,158.12	29.20
归属于母公司所有者权益	984,607.75	1,795,405.70	82.35	901,832.31	1,683,385.58	86.66
营业收入	1,521,604.89	2,108,225.52	38.55	1,157,068.20	1,670,478.38	44.37
净利润	106,518.68	125,747.09	18.05	85,287.04	135,045.56	58.34
归属于母公司所有者的净利润	101,128.77	132,387.83	30.91	88,099.54	138,086.57	56.74
扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润	64,765.45	98,983.04	52.83	60,686.26	111,912.71	84.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.42	0.35	-18.31	0.40	0.39	-1.43

本次交易完成后，发行人总资产、归属母公司所有者权益、营业收入和净利润规模均有较大幅度增加。本次交易有利于提升发行人的盈利水平，显著增强本次交易后发行人扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润规模，提升股东回报水平，为发行人全体股东创造更多价值。

## （二）长淮信达地产有限公司的主营业务模式

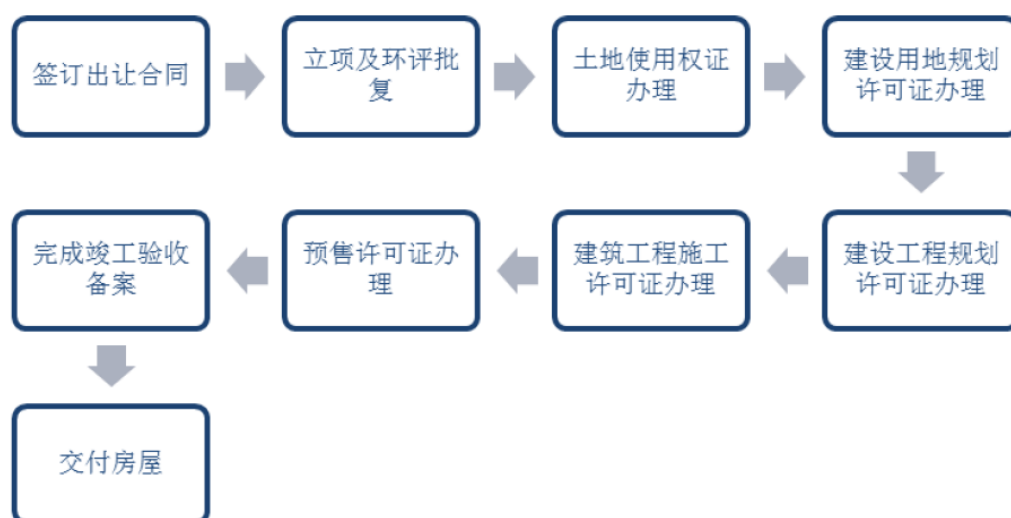
淮矿地产是一家具有国家房地产开发一级资质的专业房地产企业，自成立以来坚持以房地产开发为主体，商业运营与物业管理协同的发展战略，持续推进资源整合，逐步发展为综合性房地产开发企业。经过多年业务拓展，形成了成熟的业务体系，包括城市中高端住宅开发、商业运营管理、物业管理服务等多业态的综合开发经营模式，并在目标区域具有较强的品牌影响力。

在房地产开发领域，淮矿地产已经形成以住宅为主、商业等物业类型为辅的产品结构，具有淮矿地产特色的综合开发经营模式。公司着力锻造东方蓝海城市系列，以高端社区住宅中心为核心，通过商业、住宅等多业态联动，形成投资、开发、运营一体化的商业地产发展模式，积极参与城市开发建设，以雄厚的专业实力和良好的品牌形象，提升城市价值，实现开发区域土地价值最大化。

### 1、经营模式

淮矿地产主营业务包括房地产项目开发与销售、物业管理等，其中，房地产开发业务方面，涉及政府审批部门较多，报批程序复杂，淮矿地产根据多年的房地产开发经验设置了成熟、有效的业务流程和制度，其主要流程如下：

图表 5-26 长淮信达地产有限公司主要业务流程



## 2、主要业务模式

### 房地产开发业务的运营模式

#### （1）新项目拓展

对于新项目开发，淮矿地产进行以下几项工作：进行初步市场调研，并根据市场调研结果判断确定项目的定位，提出产品定位建议、营销初步计划与售价预测，并进行项目经济初步测算；现场勘查后根据地块的地理位置、地形地貌、规划设计条件及周边环境等特征和要求，并根据产品定位建议，提供地块初步设计分析；根据项目的特点制定可行性研究计划，进行项目背景调研，组织外部专业公司和公司内部各相关部门展开相应流程工作；根据概念设计草案，进行建安成本估算并编制开发进度计划；根据项目背景情况进行法律风险分析，对合作合同等法律文件进行审核；根据各专业部门提供的规划、成本、开发计划、销售计划等材料，编制资金筹措计划及开展财务相关分析。

#### （2）采购与施工管理

##### ①采购管理

淮矿地产针对招标采购业务具体分工如下：

成本部负责组织总部办理的工程施工、工程设备、监理、造价咨询招标采购工作，牵头对项目公司的上述工作进行服务、指导和监督；

工程技术部参与总部办理的工程施工、监理、设备采购招标工作。负责总部施工与设备招标采购中设计图纸的核对、招标范围的划分、设备的选型与技术标准的确定，参与工程量清单及招标控制价的审查。牵头对项目公司上述工作的技术内容进行服务、指导和监督；

营销部负责组织总部办理的营销咨询、销售代理、物业服务、广告制作招



标采购工作，牵头度以项目公司的上述工作进行服务、指导和监督。

淮矿地产公司机关各部门依据《淮矿地产公司招标采购管理办法》履行职责，确保招投标活动合法合规，更好地服务于项目建设。

淮矿地产印发了规范的《淮矿地产公司监理招标文件标准文本》，规范监理招标文件，并针对招标现场的监督下发了《关于进一步明确招标现场监督事宜的通知》，明确招标活动终端责任。

为做好工程建设成本考核基础工作，根据公司成本层级管控的要求，在保持总工程建设成本不变的前提下，按已签订或拟签订合同工程进行目标成本的细化分解，分解后的目标成本作为各项合同工程成本管控上限，填报《工程建设成本层级分解控制预算表》和《工程建设成本采购预算表》。

## ②施工单位管理

淮矿地产房地产开发项目对施工单位的选择和施工管理进行严格把控。

根据国家建设工程安全生产法律、法规的有关规定和集团公司《关于 2016 年安全生产工作的决定》，淮矿地产结合公司实际全力做好施工管理工作，主要包括在强化安全责任方面按照严格选择具有相应资质和安全许可的勘察、设计、施工、监理、专业化服务或其他承包单位，完善建设手续、及时办理相关许可证，及时向承包单位提供真实准确的施工现场及毗邻区域观测资料，正确履行各项安全职责、规范承包单位资质、工程合同和安全专项措施等方面的管理、杜绝违章指挥和违章作业，并按规定在编制工程概算、确定工程造价时计取足额安全文明施工费用。

淮矿地产根据《安全生产法》和安全管理有关制度加强安全生产教育和培训工作，建立安全风险评估、预警机制，加强重大危险源的管理，加强专业化公司安全管理等，并建立了严肃责任追究机制。

## (3) 质量管控

淮矿地产积极贯彻执行国家和安徽省有关城市建设、房地产开发施工及技术方面的方针、政策、法令和规范、标准、规定以及淮矿地产集团运营制度。

淮矿地产定期对在建工程进行质量检查，不定期随时抽检，并要求各公司针对集团公司监事检查反馈问题及时实施整改方案。对整改不力、贻误落实的责任单位、责任领导及责任人，严格按照《淮南矿业集团关于经营管理失职行为经济处罚的规定》等规定进行问责，违规违纪的由公司纪委负责查处。

在冬夏换季时，各公司根据《冬/夏季建设工程质量及安全生产管理工作的通知》有针对性地做好安全管理，对建筑工地和持有物业的安全隐患进行排查，强化监督检查工作，形成动态管理机制。

## 房地产销售业务的运营模式

### （1）定价模式

淮矿地产房地产销售业务对每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证，参考市场供求关系，实行以成本为基础的市场定价方法。对所在区域经济发展水平、房地产市场现状、竞争对手情况、现有楼盘价格、物业管理价值以及消费者购买能力等因素进行调研，对调研数据进行统计分析，在一定的利润率基础上结合开发目标、专家决策灵活确定销售价格，经审批后实施执行。

### （2）销售模式

报告期内，淮矿地产开发的地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所收取的资金可用于项目建设，待房屋竣工后再行交付购房者。淮矿地产由销售部门负责各项目的营销策划、销售管理、市场推广等工作，针对不同项目和产品类型，通过体验营销、售楼处、样板房、示范区等多种方式快速推进和展示房屋。在营销推广过程中，采取自销为主、适当结合代理销售的模式，并建立了完善的专业体系，通过完善产品定位、企划推广等对房产营销的全过程实施管控。

### （3）物业管理模式

淮矿地产通过其控股子公司淮矿物业管理部分自身物业并向第三方提供物业管理服务。淮矿物业一般会与客户按预先协商的管理费订立住宅交付使用后一定期间的物业管理协议，管理费主要基于物业管理的面积计算。物业管理协议会详细描述管理费支付安排及其提供服务的范围和质量。淮矿物业提供的管理服务包括公共区域清洁、保养及公共区域设备的维修、养护。另外，针对已经销售的住宅物业，根据国家有关规定，当小区居民入住达到一定比例并成立业主委员会后，业主委员会有权自主选择物业管理公司进行小区物业管理。

## 3、盈利模式

淮矿地产的房地产业务以住宅及商用房开发为主，主要为购置土地开发后进行销售获利。

## 4、结算模式

淮矿地产在房地产项目开发过程中主要依据合同约定的方式进行结算。

淮矿地产严格执行《淮矿地产公司合同管理办法》等相关管理制度，对合同进行了严格规范管理，切实防范合同风险。

## （三）淮矿地产的主营业务情况

### 1、整体经营情况介绍

2018 年度、2019 年度，房产销售为淮矿地产主要的营业收入来源，具体情况如下表所示：

图表 5-27 2018 年度、2019 年度淮矿地产营业收入情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
房产销售	568,500.50	570,508.64
物业管理	2,261.42	1,473.71
佣金服务	1,729.85	1,884.56
其他	15,787.56	16,355.08
合计	<b>588,279.33</b>	<b>590,221.99</b>

2018 年度、2019 年度，淮矿地产分别实现营业收入 590,221.99 万元及 588,279.33 万元，其中房产销售收入分别为 570,508.64 万元和 568,500.50 万元，占淮矿地产营业收入比重为 96.66%和 96.64%，淮矿地产其他的营业收入来自于物业管理、佣金服务等业务。

## 2、环境保护与安全生产情况

### （一）环境保护情况

淮矿地产主营房地产开发、销售和服务，不属于重污染行业，房地产开发项目均按规定取得相关主管部门的环评批复，在经营中严格遵守国家环保法律法规，污染物排放达到国家环保相关标准。报告期内，淮矿地产未发生过重大环境事故，未因环境污染受到重大行政处罚。

### （二）安全生产情况

淮矿地产主营房地产开发、销售和服务业务，经营中通常不涉及重大安全事故情形，与业务相关可能涉及安全事故的情况主要存在于建筑工程施工过程中。淮矿地产建筑工程均是由专门建筑施工企业承建，均由下设的项目部（或项目公司）并对每个项目的安全生产情况进行充分的监督。

淮矿地产根据相关法律法规和公司房地产开发业务的实际情况，制定了《安全生产管理办法》、《安全生产责任制》和《淮矿地产公司安全文明施工管理办法》等一系列安全生产相关控制制度，有效预防安全事故的发生。

报告期内，淮矿地产不存在发生重大安全事故而导致人员伤亡或者重大财产损失的情形。

## 3、质量控制情况

### （一）质量控制标准

淮矿地产按照国家 and 行业规定，结合工程建设的要求建立了完善的工程质量

管理体系，全面落实生产责任制，对工程建设施工质量、安全生产和文明施工等方面做出了明确规定。工程管理部为工程质量的归口部门，制定工程建设质量管理实施细则、质量管理标准和质量管理目标，审核工程上报的各类专项实施方案，定期监督、检查和指导公司工程建设的运转情况，制定项目施工技术、进度和质量的配套管理方法，定期对项目进行备案，并对工程质量、进度和安全生产实施管理。

## （二）质量控制措施

淮矿地产严格依法依规落实建设单位、施工单位和监理单位的安全质量管理责任，在项目每年进行定期和不定期的质量、安全和文明工地检查，注意对影响工程质量的重点工作加强管理。在工程实施前，严格根据规定规划、设计工程方案，制作项目建议书、可行性研究报告、产品策划等，并优化施工图设计阶段，严格履行施工图会审等设计评审手续，确保施工图遵守国家有关规范及标准和公司有关设计要求，保证施工图的质量，强化事前控制意识。在工程实施阶段，认真履行设备招标技术文件审查程序，严格把控设备选择标准，在技术层面控制工程质量。在原材料和技术选择上进行比较，择优选用。淮矿地产根据不同季节的具体情况制定安全生产和质量保证措施以及应急预案措施，并采用不同施工方法，未编制措施或措施没有操作性和针对性的工程不得进行施工。项目验收阶段，认真审查监督监理规划，严格遵守国家和行业质量验收标准，履行行业质量验收规范，制定了完备的质量验收程序以及质量控制标准，并严格按照规章制度执行。

## 十、在建工程和拟建工程

### （一）发行人在建工程情况

截至 2019 年末，发行人在建的房地产项目详见图表 5-14，无其他在建非房地产项目。

### （二）发行人拟建工程情况

截至本募集说明书签署日，发行人房地产项目的拟建工程参见图表 5-15，无其他非房地产类的拟建项目。

## 十一、发行人未来发展战略规划

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将发挥信达系统的资源优势 and 品牌效应，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司未来战略定位为：坚持“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，持续发挥中国信达背景资源和协同合力，打造专业化、差异化、特色化发展模式，建立地产开发、协同并购、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有广阔发展空间的综合开发投资服务商。

公司区域城市布局战略是：重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、珠三角、环渤海、长江中游和成渝五大城市群的核心城市为主，持续深耕部分已进入的二线城市及区域中心城市，根据公司集团管控能力持续优化城市布局。

公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，探索尝试社区商业、养老地产、长租公寓、特色小镇等新业态。

公司将秉持“建筑传递梦想”的企业愿景和“实践中国人居梦想”的社会责任理念，以提供宜居产品、品质生活为己任，将梦想中的建筑家园和生活希冀传递给千家万户，努力满足客户需求，提高客户满意度。

2019 年，面对复杂严峻的市场形势，公司将贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，坚持“守正出新、变中求进”，坚持“深化改革、强化管理”，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式，继续推进销售回款、协同拓展、能力提升等重点工作，务实推进公司高质量发展。2019 年，公司计划签约权益销售额 270 亿元，权益回款额 240 亿元；计划新开工面积 100 万平方米，计划竣工面积 170 万平方米。公司将根据市场形势，合理统筹安排各项经营计划。

（1）继续推进销售回款攻坚战，准确把握市场形势，精准制定营销策略，强化销售考核，通过快速开发、快速销售、快速回款，努力提高公司运营效率。

（2）依托中国信达资源优势，加强集团协同，紧抓并购重组、监管代建等业务机会，丰富公司业务模式，扩大公司项目来源，提高持续发展能力。

（3）持续提升公司专业能力，围绕设计管理体系优化、财务共享、信息化建设、项目运营管理、成本管理、商业运营、物业管理等方面重点提升。

（4）统筹系统资金安排，强化资金计划编制的准确性和执行的严肃性，同时创新融资方式，拓展融资渠道，努力控制资金成本，提高资金使用效率。

（5）完善激励约束机制与人才薪酬机制，优化选人用人机制，调动公司上下的工作积极性和创造性，激发企业内生活力和动力。

综上所述，发行人将充分利用资本市场的平台，在巩固和提升房地产开发核心能力的基础上，通过再融资方式逐步扩大资本规模和抗风险能力；通过集团协同、收购兼并等多种方式，扩大公司在房地产行业的市场份额和业务规模，为未来公司的可持续发展奠定基础；同时，通过引入战略投资者，提升公司的资本实力、管理水平和市场形象。

## 十二、发行人所在行业状况

发行人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。发行人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。

### （一）房地产行业情况

#### 1、行业概述

房地产行业是指从事房地产开发建设、销售、租赁经营以及与此紧密相关的中介服务如融资、评估、置换、装饰、维修、物业管理等经济活动的行业，是国民经济中兼具生产和服务两种功能的独立产业部门。

房地产业可以改善百姓居住条件关系到国计民生，同时其带动性强、有效推动经济增长、对财政收入的贡献较大，是增强国民经济和改善人民生活的重要产业。过去十几年我国房地产行业飞速发展，房地产投资持续增长，商品房建设增长迅速，楼市价格不断攀升。2014 年以来我国房地产市场持续走弱，未来较长的时间里，房地产市场将步入长期平稳的发展阶段。

#### （1）2014 年以来房地产开发投资活动持续放缓

我国房地产业自 1998 年以来发展迅速。2000 年-2007 年，总体上房地产开发投资保持持续增长。2008 年-2009 年，受金融危机影响，房地产开发投资增速放缓，2009 年同比增速下降为 18.48%。2010 年，经济回升势头良好，房地产开发投资增速放大，同比增长 33.22%。2011 年，房地产行业整体处于回落阶段，房地产开发投资同比增长 27.91%，同上年相比回落 5.31%。2012 年，受宏观经济增速放缓影响，房地产开发投资增速继续回落，同比增长 16.30%。2013 年，房地产开发投资有所回升，同比增长 19.79%。2014 年开始，在中国经济进入新常态及政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，房地产开发投资增速下降。2015 年房地产开发投资继续下行，全年增长仅为 0.99%，创下 2000 年以来历史最低增速。2016 年、2017 年及 2018 年，房地产开发投资较上年同期分别增长 6.88%、7.04%及 9.53%，增速有所恢复，这与政府近期出台的一系列稳定房地产行业发展的政策相关，根据目前状况判断，未来房地产行业在较长的一段时间里将会维持在一个相对稳定的发展状态。

截至目前，我国房地产业仍然以住宅作为主要投资领域。2000 年至今，房地产住宅投资占房地产开发投资的比重始终维持在 65%以上，因而房地产住宅投资走势基本与房地产开发投资同步。

## （2）2014 年以来房地产供给端保持低迷

房地产投资决定了土地购置和房屋新开工的变化，土地购置面积和新开工面积也可反映房地产行业潜在供应情况。2003 年以前，土地购置面积保持每年 20% 以上的稳步增长，但增速持续下降，2004 年土地购置面积增速降为 7.63%。2005 年至 2009 年，除 2007 年房地产开发企业土地购置面积增加外，其他 4 年房地产开发企业购置土地面积一直呈现下降的局面。2010 年至 2013 年，除 2012 年宏观经济增速放缓使得土地购置面积及房屋新开工面积出现负增长外，其余年份土地购置面积维持增长态势。近十几年来我国房屋新开工面积均保持 13% 以上增速。但是 2014 年以来，受政府控制房价、调整住房供应结构的宏观调控政策影响，土地购置面积及房屋新开工面积均下降，同比降幅分别为 13.99% 及 10.74%。2015 年，由于政府调控政策导致各地方政府土地供给出现大幅下降，导致全年土地购置面积较上一年同期下降 31.67%，房屋新开工面积下降 14%。2016 年土地购置面积下降幅度缩减，降幅达到 3.44%，但是房屋新开工面积增加了 8.08%，这是由于 2015 年年底以来国内一线城市住宅市场销售火爆，使得房地产企业对未来房地产市场需求的预期有所改善，加大了拿地力度，增加了新开工项目。2017 年和 2018 年土地购置面积和房屋新开工面积均较上一年有所提升，显示出房地产企业对市场发展的持有较为乐观的预期。

## （3）2015 年以来全国商品房销售（销售额和销售面积）逐步回暖

2000 年-2007 年，全国商品房销售面积和销售额呈现稳步快速增长的局面，复合增长率分别达 22.55% 及 33.59%。2008 年，受金融危机影响，全国商品房销售面积和销售额均出现一定程度的下滑，同比减少 15% 左右。2009 年，经济刺激计划和宽松的货币政策支持下，全国商品房销售面积和销售额恢复增长趋势，同比增速分别为 43.63% 及 76.94%；除去 2008 年基数较小的影响，2007 年及 2009 年，全国商品房销售面积和销售额复合增速分别为 10.68% 及 21.82%。2010 年至 2012 年，全国商品房销售面积和销售额缓慢增长，主要原因一是政府为调控房价分别出台了 2010 年新“国四条”、2011 年新“国八条”等以“限购”、“限贷”、“限价”为核心的行政性干预政策，2012 年房地产调控政策稳中趋紧，在保证经济发展的背景下坚持调控不放松；二是 2012 年宏观经济增速放缓。2013 年，上半年国五条加码调控，从需求端抑制房价上涨预期，下半年调控政策分化，热点城市继续收紧，部分城市出现放松，全年商品房销售面积和销售额增速出现一定提升，同比增速分别达 17.29% 及 26.23%。2014 年，政府出台一系列控制房价、调整住房供应结构的宏观调控政策的背景下，全国商品房销售面积和销售额均回落，分别同比降低 7.58% 及 6.31%。2015 年为了鼓励改善性住房需求和刚性住房需求入市，进而稳定住房消费，提振房地产市场信心，政府出台一系列政策，全国商品房销售面积和销售额较上一年分别增长了 6.5% 和 14.4%，房地产市场出现回暖迹象。2016 年全国商品房销售面积和销售额较上一年同期分别增长了 22.46% 和

34.77%，房地产市场加速回暖。2016 年国庆节前后，房地产调控升级，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡等 20 多个城市相继出台了限购限贷政策，楼市新一轮调控为楼市降温，同时也抑制投资性需求，回稳房价。2017 年全国商品房销售面积和销售额较上一年同期分别增长 7.66% 和 13.67%，增速下降较大，表明国家针对房地产行业的限购政策依然严厉，房地产市场面临多重考验。2018 年全国商品房销售面积和销售额较上一年同期 1.33% 和 12.17%，增速下滑明显，房地产市场面临较大的调整压力。

#### （4）2014 年以来商品房（住宅）待售面积处于高位

商品房待售面积主要是指房地产开发企业已竣工商品房中尚未售出或出租的面积。2004 年末至 2012 年末，全国商品房待售面积均未突破 1 亿平方米。

2017 年底，全国商品房待售面积为 5.89 亿平方米。截至 2018 年底，全国商品房待售面积较上年末下降 11.05%，但是待售面积为 5.24 亿平方米，仍处于较高位。

#### （5）2014 年商品房销售均价增速较低，2015 年增速迅速回升

2000 年至 2003 年，商品房平均销售价格平稳增长，增速维持在 5% 以下。2004 年，由于市场需求偏大、竣工面积增速持续低于销售面积增速，商品房平均销售价格同比大幅增长，增速达 17.76%。为了抑制房价过快上涨，2005 年“国八条”出台，之后两年内商品房平均销售价格增速持续下降，2006 年商品房平均销售价格增速为 6.29%，接近调控前增长水平。2007 年，房地产市场销售畅旺，商品房平均销售价格增长较快，增速达 14.77%。2008 年，随着全球金融危机的冲击、经济下滑压力的加大，投资、投机性购房风险进一步增大，因而商品房销售面积和销售额均出现一定程度的下滑，商品房平均销售价格也首次出现负增长。2009 年宽松的货币政策、促进经济增长率提升的财政政策等有效地支撑了房地产市场高速发展，产生市场价格和成交量持续上升的趋势，商品房平均销售价格剧增，增速达 23.18%。2010 年至 2013 年，受抑制房价上涨的宏观调控政策影响，商品房平均销售价格恢复平稳增长态势，增速维持在 8% 左右。2014 年，受行业调整及楼市库存压力较大的影响，商品房平均销售价格增速明显回落，仅为 1.39%。2015 年商品房平均销售价格较 2014 年增长 7.42%，商品房平均销售价格增长迅速反弹。2016 年销售均价较 2015 年增长了 10.06%，销售价格增长幅度明显。2017 年销售均价较 2016 年增长了 5.57%，销售价格增速有所降低。2018 年销售均价较 2017 年增长了 10.70%，销售价格增速有所回升。

#### （6）房地产行业集中度稳步提升

2011 年以来，房地产行业集中度呈稳步上升趋势。2016 年、2017 年，百强企业市场份额继续攀升，行业集中度进一步提高：在市场景气度下降的大背景下，百强企业展现出较强的抗波动能力，销售业绩稳步增长，2017 年百强企业销售



额市场份额上升至 47.70%，较上年提高 7.9 个百分点，增速较大。其中，综合实力 TOP10 企业持续发挥品牌优势和规模效应，2017 年市场份额达 24.00%，销售总额占百强企业的 50.20%。2018 年，百强企业销售额市场份额快速上升至 58.10%，较上年提高 10.4 个百分点。其中，综合实力 TOP10 企业销售额市场份额为 26.40%，较上年提高 2.4 个百分点，占百强企业销售总额的 45.40%。

## 2、行业的区域情况分析

目前发行人项目位于包括长三角地区、中部地区、珠三角地区以及环渤海地区在内的多个区域，项目已进入多个重点城市，其中浙江省、安徽省、上海市和广东省是目前公司项目分布较多的区域，其中发行人在浙江省项目所在城市主要包括杭州、宁波、绍兴、嘉兴等；在安徽省项目所在城市主要包括合肥、芜湖、马鞍山；在广东省项目所在城市主要包括广州、深圳和湛江。

### （1）浙江省房地产行业情况

根据浙江省统计局公布的数据，2019 年浙江省房地产开发投资 10,683.93 亿元，较上一年上升 7.40%，2019 年以来，全省房地产开发投资总体运行平稳，较 2018 年有所上升。其中，商品住宅投资为 7,727.00 亿元，上升 8.00%。2019 年全省商品房销售面积 9,378.00 万平方米，下降 3.90%，全省商品房销售额 14,325.00 亿元，上涨 1.90%。

### （2）安徽省房地产行业情况

根据安徽省统计局公布的数据，2019 年，安徽省房地产开发投资 6,673.08 亿元，同比增长 11.70%，增速较快。

2019 年安徽省商品房销售面积 9,229.40 万平方米，同比下降 8.10%；2018 年全省商品房销售额 6,823.50 亿元，下降 3.60%。

总体而言，近年来安徽省房地产投资增速较快，楼市成交量和商品房销售额在 2018 年小幅下降，市场需求保持平稳。

### （3）上海市房地产行业情况

根据上海统计局公布的数据，2019 年度，上海市房地产开发投资 4,231.38 亿元，较上年同期增长 4.90%；房屋新开工面积为 3,063.44 万平方米，较上年同期增长 14.00%；房屋竣工面积为 2,669.67 万平方米，较上年同期下降 14.30%；房屋销售面积为 1,696.34 万平方米，较上年同期增长 4.00%。

总体而言，2019 年上海市房地产投资增速较 2018 年有所增长，2019 年房屋销售面积较 2018 年有所放缓。

### （4）广东省房地产行业情况

根据广东省统计局公布的数据，2019 年，广东房地产开发完成投资 15,852.16

亿元，同比增长 9.9%。商品房销售面积 13,846.54 万平方米，同比下降 3.40%；商品房销售额 19,748.21 亿元，同比上涨 5.40%，2019 年广东商品房销售市场稍显低迷，销售面积小幅下跌，销售额小幅度上涨。

### 3、我国房地产行业特点

#### （1）周期性

房地产行业的周期与经济发展周期结合紧密。房地产行业发展受经济周期波动的影响，同时我国房地产行业作为国民经济的重要支柱产业也影响经济发展。由上图可以看出，固定资产投资的波动要高于 GDP 的波动，房地产投资的波动幅度与 GDP 波动幅度相近。

#### （2）关联性

房地产的产业链较长、产业关联度较高。与房地产业密切相关的行业有建材工业、建筑业、园林绿化、家电业、家具业以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

#### （3）地域性

房地产是不动产，当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，不可能像其它商品一样，通过房地产在地区之间的流动来使这种不平衡或差异缩小甚至消失。同时，不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房地产产品的需求不尽相同，各地房地产价格走势也略有差异。因此，房地产业的属地化经营特点十分明显。

#### （4）资金密集型

由于房地产具有价值大、位置固定、整体不可分割等特点使其投资金额较大，因此房地产业是资金密集型行业。开发一个房地产项目往往需要投入大量资金，不但要求房地产开发企业自身具有雄厚的资金实力，而且需要有良好的品牌、信用和融资能力。

### 4、2012 年以来我国房地产行业主要产业政策走向

#### （1）2012 年度我国房地产行业政策

2012 年度我国房地产调控政策稳中趋紧，在保证经济发展的背景下坚持调控不放松，通过差别化信贷等手段，支持合理自住需求，抑制投资投机需求；保障房建设力度持续加大。

2 月 18 日，住房和城乡建设部提出加快推进房产税改革，扩大征收试点范围，将对个人住房征收房产税作为“房地产领域长效机制建设”任务的一部分，要求配合有关部门加快研究推进对个人住房征收房产税工作；

2 月 22 日，土地监管新政策出炉，国土部严打小产权房。国土资源部执法监察局巡视员王宗亚重申小产权房不予确权登记，不受法律保护的规定；

4 月 17 日，国土资源部表示警惕一些地方放松调控。国土资源部表示，2012 年房地产用地管理和调控的中心任务是，以保障性安居工程用地落实为重点做好住房用地供应工作，努力保持土地市场平稳运行；以促进形成住房有效供应为重点做好已供住房用地的监管工作，加强住房用地供应和开发利用的动态监测监管；

5 月 4 日，禁墅令拖住别墅入市脚步，销售策略改变。这对 9 年中被 5 次提及禁令的别墅类住宅产品十分恰当。2012 年 2 月国土部第 5 次发出禁墅令，致使别墅住宅市场再度成为市场关注的热点；

5 月 10 日住房和城乡建设部表示，国务院明确今年扩大房产税试点；

5 月 15 日，国土资源部表示要对房价上涨过快地区将督导；

5 月 16 日，住房和城乡建设部部署督察全国住房公积金。将其列为 2012 年住房和城乡建设部开展的八项重点工作之一；

5 月 18 日，住房和城乡建设部关键期定调，决不让调控反复。地方政府小动作不断，各方声音此起彼伏。房地产调控关键时刻，住房和城乡建设部明确调控方向不改，回调仍是主基调，并称“决不让调控出现反复”；

6 月 18 日，多部委密集表态坚持房地产调控不动摇；

6 月 18 日，住房和城乡建设部发文，强调将继续坚定不移地抓好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实工作。这已经是 2012 年该部第三次表态坚持房地产调控不动摇；

7 月 26 日，财政部表示下半年严格实施差异化住房税收政策，加强交易环节和持有环节相关税收征管，抑制投机投资性购房需求。同时要落实和完善结构性减税政策。加快和扩大营业税改征增值税试点，促进服务业发展；

11 月 29 日，国务院修改土地法征地补偿可能提高 10 倍。在国务院常务会议上，讨论通过《中华人民共和国土地管理法修正案(草案)》，对农民集体所有土地征收补偿制度作了修改；

12 月 18 日，国土资源部表示坚持楼市调控不动摇。认真贯彻落实中央经济工作会议精神，继续坚持房地产调控政策不动摇，保持从严从紧调控基调；

12 月 25 日，住房和城乡建设部表示明年继续限购，房价过快上涨问责。

## (2) 2013 年度我国房地产行业政策

2013 年度“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词，全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化。年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇，“有保有压”方向明确。

2 月 20 日,“新国五条”颁布,主要为完善稳定房价工作责任制;坚决抑制投机投资性购房;增加普通商品住房及用地供应;加快保障性安居工程规划建设;加强市场监管;

3 月初,国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,其中二手房交易的个人所得税由交易总额的 1%调整为按差额 20%征收,被称为此次新政的最大亮点;

4 月 15 日,国家发改委指出房企不得捂盘惜售制造房源紧张气氛。国家发改委要求房地产企业必须在交易场所醒目位置放置标价牌、价格表或价格手册,一次性公开所有可售房源,明确标示所有可售房源的价格及相关信息;

6 月 27 日,国土资源部要求加快棚户区改造,继续做好调控。

### (3) 2014 年度我国房地产行业政策

2014 年度我国经济进入中高速增长的新常态,房地产市场则持续走弱,商品房量价均呈现同比下降,开发投资增速持续放缓。在此背景下,中央政策以“稳”为主,更关注民生保障和长效机制顶层设计,通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等有效措施保障合理购房需求,稳定住房消费。

3 月份,全国两会召开,城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。5 月 19 日,国家发改委发布《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》,提出逐省研究融资预案,适当放宽企业债券发行条件,推进企业债券新品种创新,研究推出棚户区改造项目收益债券,开展棚户区改造项目收益债券试点;

5 月 20 日,国务院批转国家发改委《关于 2014 年深化经济体制改革重点任务的意见》,优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革措施,包括深化户籍、土地等相关制度改革,以及推进房产税立法工作;

6 月 23 日,中华人民共和国保险监督管理委员会发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》,宣布从 7 月 1 日起在北京、上海、广州、武汉四地正式开展为期两年的试点,投保人群为 60 周岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人;

7 月 2 日,住房和城乡建设部发布《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》指出,要完善城镇低收入住房困难家庭资格复核制度,承租人违反有关规定或经审核不再符合公共租赁住房保障条件的,应退出公共租赁住房保障。同时提出要创新融资机制,多方筹集资金,特别指出要落实民间资本参与公租房建设的各项支持政策;

7 月 11 日,住房和城乡建设部表示各地可以根据当地实际出台平稳房地产市场的相关政策,其中库存量较大的地方要千方百计消化商品房待售面积,加强

房地产结构调整,完善房地产项目周边配套设施,加快行政审批速度等。这意味着中央层面放开对限购等短期行政手段的限制,允许各地按照实际情况调整;

8月4日,国务院发布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》,提出落实财税支持政策,市、县人民政府要切实加大棚户区改造资金投入,落实好税费减免政策;

9月30日,人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,对个人住房贷款需求的支持力度大幅提升:首套房贷利率下限重回基准利率的0.7倍;已有1套住房并已结清相应购房贷款后再次申请贷款的,银行执行首套房贷款政策;在已取消或未实施“限购”措施的城市,对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭,又申请贷款购买住房,银行自行把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平;

10月29日,住房和城乡建设部、财政部、人民银行联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》(以下称《通知》),降低贷款申请条件至连续缴存6个月(含)以上,并且针对发放率在85%以下的城市,提高首套自住住房的贷款额度,而针对发放率在85%以上的城市,积极协调组合贷。同时《通知》提出积极推进异地贷款,并简化公积金贷款申请流程,降低中间费用;

11月21日,中国人民银行发布了下调人民币贷款和存款基准利率的通知,其中五年期以上住房商业贷款基准利率由6.55%调整为6.15%,下调了0.4个百分点;住房公积金贷款基准利率由4.5%调整为4.25%,下调了0.25个百分点。

#### (4) 2015 年度我国房地产行业政策

2015年,我国房地产市场逐步回暖,特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下,中央定调稳定住房消费,多轮金融信贷政策发力,改善市场环境,促进需求入市。与此同时,各地因城施策出台一系列宽松政策,以公积金政策调整为主,包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮,刺激需求特别是改善性需求释放。

2月4日,人民银行决定自2015年2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点;

3月1日,人民银行决定自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍;其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整;

3月5日,政府工作报告提出稳定住房消费,坚持分类指导,支持居民自住和改善性住房需求。两会代表委员认为,这表明政府将扩大低收入人群的住房保

障范围，加强对刚需及二次改善型购房需求的政策支持；

3 月 25 日，国土资源部、住房和城乡建设部发布《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度；

3 月 30 日，人民银行、住房和城乡建设部、中国银行监督管理委员会发布《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%；

3 月 30 日，财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知要求，自 3 月 31 日起，个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税；

4 月 20 日，人民银行决定自 2015 年 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点。降准之后，银行发放贷款的限制更宽松了，购房者到银行办理房贷将会比以前容易，所以房地产市场的需求将进一步释放；另一方面，房企贷款也更加容易了，有利房地产市场资金链的流动，使整个市场更加活跃；

4 月 30 日，中央政治局指出把“要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制”作为重要内容。盘活存量和制度改革，是未来建设房地产健康长期发展的精神核心；

5 月 11 日，人民银行决定自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。这一调整使商业房贷利率调整到了 5.65%，住房公积金贷款利率调整到了 3.75%；

6 月 17 日，国务院常务会议决定，按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年行动计划，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区 1800 万套，农村危房 1060 万套，同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。同时，针对棚改最急需的资金问题，鼓励以特许经营等方式开展市场化融资，支持加大信贷投放。鼓励社会资本参与棚户区改造，意味着我国在住房保障领域正从

过去较多由政府直接供给，向未来更多社会力量广泛参与的方向转变；

6 月 28 日，人民银行决定自 2015 年 6 月 28 日针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整；

8 月 19 日，住房和城乡建设部、商务部等多部门决定对《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，明确境外机构在境内设立的分支、代表机构和在境内工作、学习的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房；

8 月 25 日，人民银行决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率 0.25 个百分点，成为 2015 年的第四次降息，至此，商业贷款首套房年利率最低为 4.87%；

8 月 31 日，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例；

9 月 24 日，中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，为进一步改进住房金融服务，支持合理住房消费：在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%；人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

#### （5）2016 年度我国房地产行业政策

2016 年全国房地产市场整体回暖，但是行业整体待售面积仍然偏高，政府将继续稳定房地产市场发展，抑制热点城市房地产投资投机行为，继续推动保障房建设工作，强化共有产权房在保障房领域的市场地位，逐步形成房地产行业长效调控机制。

1 月 1 日，财政部和国家税务总局联合发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》，决定继续对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠；

2 月 6 日，国务院发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，总结推广各地区行之有效的经验，深入推进新型城镇化建设；

2 月 19 日，财政部、国家税务总局和住建部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，对个人购买前两套住房给予降低契税优惠；对个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的，免征营业税；

3 月 23 日，财政部和国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税；

4 月 29 日，政治局会议指出，按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策；

6 月 3 日，国务院办公厅在《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》中提到，到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标；

8 月 3 日，国家发改委发布的《更好发挥对经济增长的关键作用》中提到，进一步促进房地产健康发展，因城施策加大调控力度。鼓励商品房库存较大的城市进一步加大去库存力度，一、二线等住房供应紧张的城市要采取扩大新增供地、盘活存量土地等方式扩大土地供给，防范土地价格快速上涨；

8 月 22 日，住建部发布贯彻《法治政府建设实施纲要（2015~2020 年）》的实施方案，明确根据房地产市场分化的实际，坚持分类调控，因城施策。建立全国房地产库存和交易监测平台，形成常态化房地产市场监测机制；

12 月 11 日，国家发展改革委办公厅印发了《关于加快城市群规划编制工作的通知》，2017 年珠三角湾区城市群、海峡西岸城市群、关中平原城市群、兰州—西宁城市群、呼包鄂榆城市群等跨省域城市群规划将启动，推动区域协调发展培育新的增长极；

12 月 23 日，国务院批复《促进中部地区崛起“十三五”规划》，提出到 2020 年，中部地区全面建成小康社会，同时，新型城镇化步伐加快，常住人口城镇化率达到 58%左右，户籍人口城镇化率达到 43%左右。

#### （6）2017 年度我国房地产行业政策

1 月 9 日，中共中央国务院《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》新型工业化、城镇化建设深入推进，耕地后备资源不断减少，实现耕地占补平衡、占优补优的难度日趋加大，激励约束机制尚不健全，要进一步加强耕地保护和改进占补平衡工作；



4月6日，住房和城乡建设部和国土资源部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，通知指出，各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36~18个月的，要减少供地；12~6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏；

5月15日，银监会、国土资源部联合下发《关于金融资产管理公司等机构业务经营中不动产抵押权登记若干问题的通知》，进一步规范金融机构不动产抵押权登记有关程序，明确无需办理没有法律法规依据的合同备案、确认告知等手续，不动产抵押当事人可直接向不动产登记机构申请办理抵押登记；

7月25日，中共中央政治局召开了会议，提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”。长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心实现房地产市场供需平衡。培育和发展住房租赁市场是建立长效机制的一个重要方向，我国首部住房租赁法规已公开征求意见，立法步伐正在加快。住建部等9部委近日支持在人口净流入大中城市培育和发展住房租赁市场，并选取12个城市先行试点；

8月3日，北京市城乡和住房建设委对《北京市共有产权住房管理暂行办法》和《关于印发〈北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）〉的通知》面向社会各界公开征求意见，希望通过引入政府与购房人按份共有产权，有效调节产权比例，对引导新的住房消费理念有重要影响；

9月21日，住房城乡建设部印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持北京市和上海市深化发展共有产权住房试点工作，鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理及产权转让等方面进行大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验；

10月18日，习近平代表第十八届中央委员会在中国共产党第十九次全国代表大会上向大会作出报告，明确提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，十九大报告对于房地产行业调控的基调并未发生变化。

#### （7）2018年度我国房地产行业政策

3月5日，两会政府工作报告提出更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

5月20日，住建部发布的《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提到3-5年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地

占新增住房用地供应 50%以上。从地方来看,上半年各地已在持续推进租赁住房、政策性住房建设;

6 月 28 日,住建部等七部委联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为,治理房地产市场乱象专项行动的通知》,决定于 2018 年 7 月初至 12 月底,在北京、上海等 30 个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动;

7 月 31 日,中共中央政治局召开会议,会议指出下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制;

8 月 29 日,银保监会在银行保险监管工作电视电话会议中表示,要进一步完善差别化房地产信贷政策,坚决遏制房地产泡沫化;

9 月 14 日,住建部、财政部联合印发《推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》,为进一步完善公租房运营管理机制,更好地吸引企业和其他机构参与公租房运营管理,根据地方自愿原则以及公租房发展情况,确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等 8 个省(区)开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。坚持以“坚持政府主导、坚持公开择优、坚持注重实效”为基本原则,通过在试点地区建立健全公租房运营管理机制,完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程,形成一批可复制、可推广的试点成果,为提升公租房运营管理能力提供支撑;

10 月 28 日,住建部发布了《中共住房城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通报》,要求坚决落实“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位”,加大分类调控、精准施策力度,加快推进住房制度建设。

11 月 8 日,住建部发布《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法》,列举了住房保障方面、房地产市场方面、住房公积金方面、建筑市场和工程质量安全方面等存在的 101 种行为,情节严重或社会影响较大的,将被列入失信联合惩戒对象名单,进一步加大房地产失信行为整治力度;

2018 年前三季度整体偏紧,上半年延续了“房住不炒”的提法,在宏观去杠杆的大背景下,8 月政策转向“坚决遏制房价上涨”,三季度末政治局会议未提房地产,四季度以后调控政策有松动的迹象,先是部分城市局部放松限价,多城市下调房贷利率上浮比例,中央经济工作会议之后,又有城市取消限售,各地政策因市而异,全年政策调控轨迹由逐步收紧到略有松动。

总体来看,在房地产市场平稳健康发展的长效机制建立起来之前,调控政策难以完全退出,在当前市场有所降温的背景下,2019 年将更加注重“稳地价稳房价稳预期”和“市场供需双向调节”,防止市场大起大落。

## 5、行业竞争情况

我国房地产行业虽然经过十几年高速发展的黄金时代，但是仍存在企业小、散、乱的格局。2010 年我国从事房地产开发的企业有 6.6 万家，而在 2008 年则有 8.7 万家。每个企业占据的市场份额极其有限，2010 年平均每家房地产开发企业的年均销售额仅为 0.79 亿元。经过 2014 年房地产市场的调整，国内楼市正在向买方市场过渡，未来房地产行业整合速度加快，集中度将逐渐提高。

(1) 房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

(2) 房地产行业进入买方市场时代。伴随着中国经济进入新常态，房地产行业也步入深度调整期，楼市全面上涨格局不复存在，住房日益回归其居住和消费属性，预示买方市场时代到来，对房地产商品的品质要求提升，行业内优胜劣汰，整合必将加速。

(3) 房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，资金实力雄厚、充分运用各种金融工具，具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

## 6、我国房地产行业未来发展趋势

我国房地产行业进入相对成熟的稳定期，未来房地产作为城镇化的主要载体，仍有较大的发展空间。

(1) 房地产行业未来将逐步细化为住宅、商业、房地产服务、产业地产、混业经营五大板块。住宅地产子行业中，具有品牌、综合实力强的房地产企业将通过渗透和并购快速提升集中度；商业地产子行业发展契机在于房地产信托投资基金（REITS）、住房抵押贷款证券化（MBS）等新型金融工具和创新盈利模式；房地产服务商将在后市场趋势到来时，积极发展物业咨询、设计服务、投资顾问、租赁管理、资产组合等多元化服务业务；混业经营可能是更多原有住宅开发商的转型之路，采取加法策略（地产+X）跨行业拓展，即涉足并购、养老/旅游/休闲地产、上下游扩展、社区服务、医院、物流等。

(2) 房地产行业未来将进入并购整合期。房地产行业竞争加剧，部分中小房企面临难以为继、资不抵债的风险，行业趋于集中化，大规模并购重组的可能性在逐步增加。

### （二）发行人的市场地位

信达地产于 2008 年完成了发行股份购买资产暨重大资产重组，公司发展进入了新的历史阶段。公司房地产业务脱胎于原中国建设银行所属的房地产开发实

体，整合于信达投资的房地产业务板块，成长为今天拥有近千亿资产的房地产开发企业集团。公司业务布局主要分布在浙江、上海、广东、安徽、山东、新疆、辽宁、海南、山西、重庆等省区，公司开发产品多次获得包括我国房地产开发领域最高奖项--“广厦奖”在内的多项荣誉。2011 年 5 月，公司被中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合评为“2011 北京房地产开发企业 20 强”及“2011 中国房地产上市公司百强”，2014 年获中国房地产销售面积百强企业称号。2015 年，公司销售面积和销售金额首次双双跻身房地产企业销售百强，其中销售面积由 2014 年的 96 位上升至 79 位，销售金额由 2014 年的百名以外提升至 97 位，2016 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 86 位，权益销售金额居 86 位。2017 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 112 位，权益销售金额居 79 位。2018 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 119 位，权益销售金额居 73 位。2019 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 97 位，权益销售金额居 87 位。

### （五）发行人行业地位及竞争优势

发行人的核心竞争力主要体现在协同优势、业务模式、管理体系、人才团队、企业文化五个方面：

#### （1）差异化的协同优势

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，中国信达系统资源能够为公司发展提供有力的支持，集团协同始终是公司最大的差异化优势。与一般房地产企业不同，公司除从公开市场获取项目外，还可以依托中国信达资源，强化集团协同，发挥信达地产的专业作用，通过协同拓展获取项目。随着中国信达未来的进一步发展，共享业务、客户、品牌资源与组织网络的协同效应将进一步显现，将为公司提供更广阔的发展空间。未来行业并购重组的机会将不断涌现，金融机构对于监管、代建、咨询等房地产专业服务的需求还将进一步增加，公司协同业务的领域还将继续延伸。

#### （2）特色化的业务模式

公司借助中国信达系统资源，强化集团协同联动，业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与房地产专业服务领域拓展；在盈利模式方面，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。随着行业集中度的提高，一些企业选择剥离地产辅业或退出市场，这为信达地产拓展协同业务带来了发展机遇。报告期内，公司充分利用股东单位的资源优势和上市公司的资本运作功能，圆满完成重大资产重组事项。该重组有利于提高公司资本实力和规模效应，有助于补充公司项目储备，完善城市区域布局，提升公司可持续发展能力。

### （3）标准化的管理体系

公司上市十年以来，不断提高标准化管理水平。2008 年上市之初，公司不断完善集团管控模式，实现了从统一品牌到统一制度、统一管理的跨越。从 2011 年到 2014 年，公司连续四年依次开展成本、产品、营销、运营主题管理年活动，专业能力和管理水平稳步提高。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大住宅产品线及国际系列写字楼产品线。公司持续推进信息化建设，以信息化助推管理规范水平。报告期内，公司探索推进财务共享中心建设，加强了公司费用报销业务的标准化。报告期内，公司加强与并购企业的制度衔接和管理对接，实现了从重组并购到深度融合的平稳过渡。

### （4）专业化的人才团队

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。多数所属公司深耕多年，经营层团队市场化意识强，管理比较规范，人员比较稳定；房地产专业技术团队训练有素，开发项目多次荣膺“广厦奖”、代建项目曾获得“鲁班奖”等国家级奖项，产品品牌在部分区域市场有一定的影响力。公司持续加大内部人才交流，注重项目案例经验推广，提高员工培训深度，员工素质不断提高。报告期内，公司总部鼓励青年员工到所属公司基层锻炼，同时所属公司派遣青年员工到总部交流，开阔了交流员工的视野，为员工成长提供了良好的发展平台；发挥内部人才培养示范基地作用，同时利用外部合作开发机会，多途径拓宽公司系统人才培养模式。

### （5）干事创业的企业文化

公司崇尚真干、实干、苦干、巧干的工作作风，推崇善谋善为、善作善成的事业型人才。公司秉持“守正出新，有所作为”的发展原则，形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。公司将企业文化建设与企业经营管理融为一体，创新文化、战略文化、执行文化、合规文化深入人心，大局意识、责任意识、市场意识、风险意识不断增强。公司不断发展壮大，品牌知名度和市场影响力不断提高，员工对公司的归属感进一步提升。公司将继续秉持“始于信，达于行--诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任，努力赢得社会各界对公司更多的认可和信赖。

## 第六章 公司主要财务状况

### 一、发行人近年财务报告编制、审计情况及合并范围变化情况

#### （一）发行人近年财务报告适用的会计制度及审计情况

依据中国注册会计师独立审计准则，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务报告进行审计，并出具了安永华明(2018)审字第 61210341\_A01 号标准无保留意见的审计报告、安永华明(2019)审字第 61210341\_A01 号标准无保留意见的审计报告和安永华明（2020）审字第 61210341\_A01 号标准无保留意见的审计报告。

本章所引用的财务数据，除非经特别说明，均引自发行人经审计的 2017 年度、2018 年度和 2019 年度财务报表和 2020 年半年度未经审计的财务报表数据。

#### （二）发行人近三年会计政策变更情况

##### （1）2017 年度会计政策变更的内容和原因：

《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报。

《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报。企业应追溯重述上年比较数字。

受重要影响的报表项目名称和金额：

公司 2017 年度报表中其他收益-营业外收入，本年调增其他收益金额人民币 4,918,303.44 元，调减营业外收入金额人民币 4,918,303.44 元。

公司 2017 年度报表中资产处置收益营业外收入营业外支出本年调增资产处置收益金额人民币 630,445.49 元，调减营业外收入金额人民币 634,890.39 元，调减营业外支出金额人民币 4,444.90 元。上年调增资产处置收益金额人民币 215,518.84 元，调减营业外收入金额人民币 220,830.93 元，调减营业外支出金额人民币 5,312.09 元。

##### （2）2018 年度会计政策变更的内容和原因：

①公司于 2018 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》，以上简称“新金融工具准则”。

②根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财

会[2018]15号)，在资产负债表中新增“交易性金融资产”、“债权投资”、“其他非流动金融资产”项目。

③根据新金融工具准则的衔接规定，本公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异调整计入期初未分配利润或其他综合收益。比较数据相应地对 2018 年度期初数进行调整。

④公司于 2018 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》，以上简称“新收入准则”。

受重要影响的报表项目名称和金额：

单位：元

	按原准则列示	新收入准则影响	新金融工具准则影响		按新准则列示的
	账面价值	重新计量	重分类	重新计量	账面价值
	2017 年 12 月 31 日				2018 年 1 月 1 日
交易性金融资产	-	-	1,235,213,815.32	119,643.94	1,235,333,459.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,001,900.00	-	-68,001,900.00	-	-
应收票据及应收账款	523,839,248.11	-	-	-3,144,891.76	520,694,356.35
其他应收款	960,575,058.87	-	-	-17,494,320.49	943,080,738.38
存货	38,305,537,820.21	345,160,323.64	-	-	38,650,698,143.85
一年内到期的非流动资产	-	-	831,362,402.69	-	831,362,402.69
其他流动资产	5,517,263,209.35	20,621,768.03	-1,384,916,308.22	-	4,152,968,669.16
债权投资	-	-	1,187,553,905.53	-	1,187,553,905.53
可供出售金融资产	2,978,604,072.18	-	-2,978,604,072.18	-	-
其他非流动金融资产	-	-	2,449,392,156.86	-12,524,594.81	2,436,867,562.05
递延所得税资产	957,651,949.86	-	-	8,749,259.43	966,401,209.29
其他非流动资产	1,274,935,236.21	-	-1,272,000,000.00	-	2,935,236.21
预收账款	13,677,932,949.20	-13,677,932,949.20	-	-	-
合同负债	-	14,026,449,239.70	-	-	14,026,449,239.70
递延所得税负债	118,929,159.84	5,155,442.02	-	668,876.74	124,753,478.60
未分配利润	-	-	-	-	-
少数股东权益	221,064,195.00	4,324,369.53	-	-2,818,193.60	222,570,370.93

(3) 2019 年度会计政策变更的内容和原因：

①2018 年 12 月 7 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号），规定在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。母公司或子公司

在境外上市且按照国际财务报告准则或企业会计准则编制其境外财务报表的企业，可以提前执行本准则。

执行新租赁准则对 2019 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

单位：元

	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	162,931,129.82	165,685,669.82	-2,754,540.00
其他应收款	1,551,193,973.20	1,551,380,779.43	-186,806.23
长期待摊费用	10,774,998.56	11,080,021.75	-305,023.19
使用权资产	29,135,299.07	-	29,135,299.07
一年内到期的非流动负债	16,411,791,983.11	16,403,106,957.63	8,685,025.48
租赁负债	22,114,330.74	-	22,114,330.74
预计负债	23,303,482.20	28,213,908.77	-4,910,426.57
使用权资产	60,877,586.82	-	60,877,586.82
租赁负债	50,184,468.10	-	50,184,468.10
一年内到期的非流动负债	9,293,086,551.69	9,282,393,432.97	10,693,118.72

执行新租赁准则对 2019 年报表项目的影响如下：

合并资产负债表：

单位：元

	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	86,227,179.77	90,155,964.81	-3,928,785.04
使用权资产	75,900,445.59	-	75,900,445.59
一年内到期的非流动负债	13,150,617,825.33	13,132,401,436.65	18,216,388.68
租赁负债	58,469,346.45	-	58,469,346.45
预计负债	48,392,579.20	53,303,005.77	-4,910,426.57
未分配利润	10,709,635,779.24	10,709,439,427.25	196351.99

合并利润表：

单位：元

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	13,563,188,689.53	13,564,553,473.85	-1,364,784.32
管理费用	893,185,943.14	893,779,143.28	-593,200.14
销售费用	404,549,677.74	404,599,980.02	-50,302.28
财务费用	765,506,994.15	763,695,059.40	1,811,934.75

公司资产负债表：



单位：元

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	62,964,811.50	-	62,964,811.50
租赁负债	51,603,958.98	-	51,603,958.98
一年内到期的非流动负债	4,253,469,619.31	4,239,352,993.34	14,116,625.97
未分配利润	559,819,388.81	562,575,162.26	-2,755,773.45

公司利润表：

单位：元

	报表数	假设按原准则	影响
管理费用	109,770,802.49	111,291,996.39	-1,521,193.90
财务费用	854,709,808.03	850,432,840.68	4,276,967.35

②2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），本通知适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

③2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），本通知适用已执行新金融准则的企业 2019 年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

合并资产负债表：

单位：元

	会计政策变更前	会计政策变更		会计政策变更后
	2018 年末余额	新租赁准则影响	财务报表列报方式变更影响	2019 年初余额
交易性金融资产	1,823,937,981.82		2,056,849.32	1,825,994,831.14
应收票据及应收账款	309,932,915.15		-309,932,915.15	-
应收票据	-		23,587,246.22	23,587,246.22
应收账款	-		286,345,668.93	286,345,668.93
其他应收款	1,844,990,202.32	-186,806.23	-293,609,422.89	1,551,193,973.20
一年内到期的非流动资产	155,409,992.17		49,421,632.16	204,831,624.33
其他流动资产	5,053,655,380.84		214,691,946.03	5,268,347,326.87
债权投资	1,937,096,300.21		27,259,630.72	1,964,355,930.93

其他非流动金融资产	1,896,341,674.43		179,364.66	1,896,521,039.09
预付款项	165,685,669.82	-2,754,540.00		162,931,129.82
长期待摊费用	11,080,021.75	-305,023.19		10,774,998.56
使用权资产	-	29,135,299.07		29,135,299.07
应付票据及应付账款	4,209,826,081.48		- 4,209,826,081.48	-
应付票据	-		10,000,000.00	10,000,000.00
应付账款	-		4,199,826,081.48	4,199,826,081.48
其他应付款	6,023,573,943.49		-596,670,616.87	5,426,903,326.62
一年内到期的非流动负债	15,957,545,904.97	8,685,025.48	445,561,052.66	16,411,791,983.11
长期借款	12,165,878,215.32		2,190,105.35	12,168,068,320.67
长期应付款	4,835,421,791.24		148,919,458.86	4,984,341,250.10
租赁负债	-	22,114,330.74		22,114,330.74
预计负债	28,213,908.77	-4,910,426.57		23,303,482.20

公司资产负债表：

单位：元

	会计政策变更前	会计政策变更		会计政策变更后
	2018 年末余额	新租赁准则影响	财务报表列报方式变更影响	2019 年初余额
其他应收款	4,797,170,980.44		-284,271,714.85	4,512,899,265.59
一年内到期的非流动资产	975,409,992.17		71,050,240.38	1,046,460,232.55
债权投资	1,359,000,000.00		213,221,474.47	1,572,221,474.47
使用权资产		60,877,586.82		60,877,586.82
其他应付款	707,139,273.97		-110,154,664.02	596,984,609.95
租赁负债		50,184,468.10		50,184,468.10
一年内到期的非流动负债	9,172,238,768.95	10,693,118.72	110,154,664.02	9,293,086,551.69

④2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订&lt;企业会计准则第 7 号

——非货币性资产交换>的通知》（财会[2019]8号），要求在所有执行企业会计准则的企业范围内实施。

⑤2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会[2019]9号），要求在所有执行企业会计准则的企业范围内实施。

### （三）发行人近三年合并财务报表范围变动情况

#### 1. 发行人近三年财务报表合并范围变化情况

截至2020年6月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共113家，近三年末发行人合并范围变化具体情况见下表：

图表6-1报告期内合并财务报表范围变化（二级子公司）情况表

序号	单位名称	2017 年	2018 年	2019 年
1	长淮信达地产	-	√	√
2	上海信达银泰	√	√	√
3	上海信达立人	√	√	√
4	浙江信达地产	√	√	√
5	安徽信达房产	√	√	√
6	广东信达地产（原名广州信达地产）	√	√	√
7	深圳信达置业	√	√	√
8	海南信达置业	√	√	√
9	信达重庆房产	√	√	√
10	沈阳理想置业	√	√	√
11	阜新信达房产	√	-	-
12	青岛信达置业	√	√	√
13	青岛信达荣昌	√	√	√
14	新疆信达银通	√	√	√
15	北京始于信投资管理有限公司	√	√	√
16	北京信达房地产开发有限公司	√	√	√
17	宁波汇融沁晖股权投资合伙企业	√	√	√
18	宁波汇融沁易投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-
19	宁波汇融沁宏股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-

序号	单位名称	2017 年	2018 年	2019 年
20	芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	√	√	√

## 2.合并报表范围发生变更的原因

（1）2017年10月，公司新设北京信达房地产开发有限公司。

（2）2017年12月，公司处置宁波汇融沁宏股权投资合伙企业所持股权，故未纳入合并报告范围。

（3）2018年7月，公司以发行股份购买资产的方式取得了长淮信达地产100%股权，故将其纳入合并报告范围。

（4）原二级子公司信达（阜新）房地产开发有限公司因股权转让成为信达地产二级子公司沈阳信达理想置业有限公司之子公司。

（5）2019年12月，发行人已取得天津信和立川置业有限公司控制权，已将天津信和立川置业有限公司及其全资子公司天津市隆信房地产开发有限公司纳入合并范围。

## 二、发行人近三年及一期主要会计数据

### （一）合并资产负债表

图表 6-2 近三年及一期末合并资产负债表主要数据

单位：万元

科目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,784,453.61	1,447,716.24	1,954,786.16	1,619,049.72
交易性金融资产	414,516.15	386,747.55	182,393.80	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	6,800.19
应收票据及应收账款	18,775.86	33,250.39	30,993.29	52,383.92
应收票据	1,600.00	2,400.00	2,358.72	245
应收账款	17,175.86	30,850.39	28,634.57	52,138.92
预付款项	12,292.17	8,622.72	16,568.57	83,899.74
其他应收款(合计)	93,003.12	112,820.51	184,499.02	96,057.51
应收股利	-	-	-	25.37
应收利息	-	-	29,360.94	14,954.41
其他应收款	93,003.12	112,820.51	155,138.08	81,077.73
存货	5,618,254.29	5,983,859.01	6,253,349.02	3,830,553.78

科目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的非流动资产	638,205.29	78,589.95	15,541.00	-
其他流动资产	339,990.96	496,107.99	505,365.54	551,726.32
<b>流动资产合计</b>	<b>8,919,491.45</b>	<b>8,547,714.36</b>	<b>9,143,496.39</b>	<b>6,240,471.18</b>
<b>非流动资产:</b>				
债权投资	212,257.91	552,960.78	193,709.63	-
可供出售金融资产	-	-	-	297,860.41
其他非流动金融资产	3,293.22	63,646.66	189,634.17	-
长期应收款	314,424.16	3,250.33	3,359.82	2,118.65
长期股权投资	90,710.54	282,523.50	233,101.86	235,086.25
投资性房地产	230,810.85	235,272.37	240,394.90	157,528.71
固定资产	32,515.87	32,819.96	33,485.85	27,706.25
使用权资产	7,275.93	7,590.04	-	-
无形资产	1,270.49	1,388.14	278.79	335.72
商誉	8,654.95	8,654.95	8,518.28	9,498.11
长期待摊费用	728.17	629.35	1,108.00	1,411.47
递延所得税资产	102,964.99	119,882.97	101,030.88	95,765.19
其他非流动资产	105.78	4,129.34	228.65	127,493.52
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,005,012.85</b>	<b>1,312,748.38</b>	<b>1,004,850.83</b>	<b>954,804.29</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,924,504.30</b>	<b>9,860,462.74</b>	<b>10,148,347.22</b>	<b>7,195,275.46</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	60,096.64	50,014.50	-	1,700.00
应付票据及应付账款	320,075.30	451,049.50	420,982.61	263,366.05
应付账款	318,175.30	451,049.50	419,982.61	263,366.05
预收账款	989.44	1,643.53	-	1,367,793.29
合同负债	2,218,947.15	2,408,622.23	2,503,901.68	-
应付职工薪酬	76,504.68	84,746.41	69,230.83	34,651.38
应交税费	252,926.35	325,962.34	312,304.85	193,169.10
其他应付款(合计)	846,457.20	633,616.41	602,357.39	457,440.81
应付利息	-	-	81,034.82	50,379.78
应付股利	73.14	73.14	73.14	73.14
其他应付款	846,384.06	633,543.27	521,249.43	406,987.89
一年内到期的非流动负债	1,457,210.02	1,315,061.78	1,595,754.59	920,355.00
<b>流动负债合计</b>	<b>5,233,206.78</b>	<b>5,270,716.71</b>	<b>5,504,531.96</b>	<b>3,238,475.64</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	990,631.42	864,365.21	1,216,587.82	1,646,565.00
应付债券	1,160,351.31	1,269,160.92	792,813.33	1,198,045.18
租赁负债	4,440.12	5,846.93	-	-
长期应付款	132,735.05	116,688.19	483,542.18	70,475.33

科目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预计负债	5,692.23	4,839.26	2,821.39	1,632.36
递延所得税负债	21,857.76	22,246.87	28,923.81	11,892.92
递延收益	30,593.76	30,593.76	31,630.25	21,474.87
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,346,301.64</b>	<b>2,313,741.14</b>	<b>2,556,318.78</b>	<b>2,950,085.65</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,579,508.42</b>	<b>7,584,457.85</b>	<b>8,060,850.74</b>	<b>6,188,561.29</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	285,187.86	285,187.86	285,187.86	152,426.04
资本公积	830,833.67	830,833.67	830,854.21	153,906.93
其它综合收益	-	-	-	-
未分配利润	1,132,979.40	1,070,963.58	873,644.70	678,274.78
归属于母公司所有者权益合计	2,249,000.93	2,186,985.10	1,989,686.77	984,607.75
少数股东权益	95,994.95	89,019.79	97,809.71	22,106.42
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,344,995.88</b>	<b>2,276,004.89</b>	<b>2,087,496.48</b>	<b>1,006,714.17</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,924,504.30</b>	<b>9,860,462.74</b>	<b>10,148,347.22</b>	<b>7,195,275.46</b>

## (二) 合并利润表

图表 6-3 近三年合并利润表主要数据

单位: 万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>营业总收入</b>	<b>1,022,497.48</b>	<b>1,947,839.31</b>	<b>1,875,406.67</b>	<b>1,521,604.89</b>
营业收入	1,022,497.48	1,947,839.31	1,875,406.67	1,521,604.89
<b>营业总成本</b>	<b>847,101.69</b>	<b>1,683,256.35</b>	<b>1,634,104.81</b>	<b>1,406,036.07</b>
营业成本	659,445.32	1,356,318.87	1,221,364.20	1,093,093.33
税金及附加	81,433.43	120,311.62	207,499.96	97,644.41
销售费用	19,187.05	40,454.97	37,987.00	36,103.26
管理费用	37,078.87	89,318.59	87,320.66	52,244.22
研发费用	221.73	301.60	308.06	183.39
财务费用	49,735.29	76,550.70	79,078.21	92,283.04
资产减值损失	-2,791.65	-46,696.86	2,271.34	34,484.42
信用减值损失	361.60	-713.70	-1,724.62	-
其他收益	362.63	371.74	589.58	493.20
投资收益	30,138.81	124,354.28	47,507.29	60,979.06
公允价值变动收益	-14,759.58	18,642.62	9,236.73	279.46
资产处置收益	10.58	3.80	37.77	63.04
<b>营业利润</b>	<b>188,718.18</b>	<b>360,544.84</b>	<b>298,673.22</b>	<b>177,382.22</b>
加: 营业外收入	1,035.34	2,606.17	39866.67	845.33

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
减：营业外支出	276.17	1,080.72	2138.65	713.19
<b>利润总额</b>	<b>189,477.35</b>	<b>362,070.28</b>	<b>336,401.24</b>	<b>177,514.36</b>
减：所得税费用	78,475.65	106,460.93	85,469.78	70,995.68
<b>净利润</b>	<b>111,001.70</b>	<b>255,609.35</b>	<b>250,931.46</b>	<b>106,518.68</b>

## (三) 合并现金流量表

图表 6-4 近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	735,004.14	1,872,027.94	2,251,283.31	1,777,352.27
收到其他与经营活动有关的现金	336,603.87	378,061.40	1,215,118.75	923,921.02
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,071,608.01</b>	<b>2,250,089.34</b>	<b>3,466,402.06</b>	<b>2,701,273.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	377,515.68	715,917.73	1,154,903.63	444,947.26
支付给职工以及为职工支付的现金	38,749.15	62,297.03	50,287.20	36,015.56
支付的各项税费	233,462.91	295,742.84	359,515.09	199,112.35
支付其他与经营活动有关的现金	168,343.69	364,650.72	1,195,560.39	579,965.04
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>818,071.43</b>	<b>1,438,608.33</b>	<b>2,760,266.32</b>	<b>1,260,040.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>253,536.58</b>	<b>811,481.01</b>	<b>706,135.74</b>	<b>1,441,233.08</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	145,343.32	5,208,055.25	3,888,915.73	7,079,918.52
取得投资收益收到的现金	13,478.62	87,850.44	89,219.18	58,549.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.64	650.89	3,159.00	1,568.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.99	44,414.81
收到其他与投资活动有关的现金	133,026.52	383,212.02	1,027,089.82	274,715.91
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>291,849.10</b>	<b>5,679,768.60</b>	<b>5,008,384.71</b>	<b>7,459,166.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	454.40	3,018.70	954.18	720.53
投资支付的现金	215,403.32	5,248,262.31	3,844,434.00	7,136,414.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,402.05	17,350.46	102,888.44
支付其他与投资活动有关的现金	160,697.65	983,090.37	698,295.72	665,228.22
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>376,555.37</b>	<b>6,236,773.43</b>	<b>4,561,034.36</b>	<b>7,905,251.68</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-84,706.27</b>	<b>-557,004.83</b>	<b>447,350.35</b>	<b>-446,084.79</b>

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	2,000.00	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,388,072.35	2,000.00	-
取得借款收到的现金	623,347.53	105,663.47	709,869.34	834,011.49
收到其他与筹资活动有关的现金	110,000.00	-	42,371.92	33,626.00
发行债券收到的现金	-	-	199,800.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>733,347.53</b>	<b>1,493,735.83</b>	<b>954,041.25</b>	<b>867,637.49</b>
偿还债务支付的现金	384,073.29	1,737,781.43	1,444,110.00	829,498.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	129,448.74	332,561.28	278,409.40	247,482.69
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	1,200.00	23,903.86	9,813.17	6,550.47
支付其他与筹资活动有关的现金	50,000.00	182,299.50	74,028.74	4,200.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>563,522.02</b>	<b>2,252,642.22</b>	<b>1,796,548.14</b>	<b>1,081,180.81</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>169,825.51</b>	<b>-758,906.39</b>	<b>-842,506.88</b>	<b>-213,543.32</b>
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	338,655.82	-504,430.22	310,979.20	781,604.97
加: 期初现金及现金等价物余额	1,418,540.84	1,922,971.06	1,611,991.85	830,386.88
期末现金及现金等价物余额	1,757,196.66	1,418,540.84	1,922,971.06	1,611,991.85

## (四) 母公司资产负债表

图表 6-5 近三年末母公司资产负债表主要数据

单位: 万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	203,251.87	146,291.27	199,899.67	328,137.36
交易性金融资产	148,592.39	175,645.06	33,194.60	
应收票据及应收账款	35.11	35.11	35.11	239.31
预付款项	2,143.29	496.26	51.42	201.82
其他应收款	140,285.33	313,646.77	479,717.10	665,968.13
其中: 应收利息	-	-	28,427.17	10.82
应收股利	63,483.50	107,750.00	141,750.00	55,025.37
一年内到期的非流动资产	336,284.11	243,222.69	97,541.00	-
其他流动资产	480,861.77	329,900.00	54,842.77	51,700.00
<b>流动资产合计</b>	<b>1,311,453.88</b>	<b>1,209,237.17</b>	<b>865,281.68</b>	<b>1,046,246.62</b>
<b>非流动资产:</b>				
债权投资	281,500.00	397,005.66	135,900.00	-
可供出售金融资产	-	-	-	289,855.18



项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期应收款	566,301.00	612,620.00	869,350.00	905,310.00
长期股权投资	1,370,159.16	1,370,089.13	1,370,035.77	689,293.69
其他非流动金融资产	-	7,040.92	184,834.17	-
固定资产	730.84	484.92	454.59	448.60
使用权资产	5,545.08	6,296.48	-	-
无形资产	120.70	183.62	92.01	200.19
长期待摊费用	215.12	322.69	537.81	825.64
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	23,500.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,224,571.90</b>	<b>2,394,043.42</b>	<b>2,561,204.34</b>	<b>1,909,433.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,536,025.77</b>	<b>3,603,280.58</b>	<b>3,426,486.02</b>	<b>2,955,679.92</b>
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-
应付票据及应付账款	11.52	4.45	156.33	71.94
应付职工薪酬	9,362.75	11,970.45	15,947.73	9,524.66
应交税费	1,099.36	1,171.52	457.24	2,437.20
其他应付款	285,820.58	313,699.59	70,713.93	265,604.65
其中: 应付利息	-	-	11,015.47	10,804.58
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	532,653.08	425,346.96	917,223.88	275,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>828,947.30</b>	<b>752,192.97</b>	<b>1,004,499.10</b>	<b>552,638.45</b>
非流动负债:				
长期借款	100,000.00	100,000.00	110,000.00	460,000.00
应付债券	1,160,351.31	1,269,160.92	792,813.33	1,198,045.18
租赁负债	4,518.12	5,160.40	-	-
递延所得税负债	1,658.10	1,683.99	282.19	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,266,527.52</b>	<b>1,376,005.31</b>	<b>903,095.52</b>	<b>1,658,045.18</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,095,474.82</b>	<b>2,128,198.28</b>	<b>1,907,594.63</b>	<b>2,210,683.62</b>
所有者权益 (或股东权益):				
实收资本 (或股本)	285,187.86	285,187.86	285,187.86	152,426.04
资本公积	1,103,889.60	1,103,889.60	1,103,889.60	534,606.94
盈余公积	30,022.91	30,022.91	30,022.91	20,871.20
未分配利润	21,450.59	55,981.94	99,791.03	37,092.12
<b>所有者权益 (或股东权益) 合计</b>	<b>1,440,550.95</b>	<b>1,475,082.31</b>	<b>1,518,891.40</b>	<b>744,996.30</b>
<b>负债和所有者权益 (或股东权益) 总计</b>	<b>3,536,025.77</b>	<b>3,603,280.58</b>	<b>3,426,486.02</b>	<b>2,955,679.92</b>

## (五) 母公司利润表

图表 6-6 近三年母公司利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>54,069.85</b>	<b>66,278.10</b>	<b>31,078.80</b>	<b>33,106.26</b>
减：营业成本				
税金及附加	253.14	197.58	727.42	235.47
管理费用	5,042.22	10,977.08	19,502.60	13,023.81
研发费用	221.73	301.60	296.61	183.39
财务费用	55,672.10	85,470.98	52,915.31	51,896.96
其中：利息费用	56,272.32	86,198.51	53,733.46	52,387.68
利息收入	7,461.71	1,194.85	837.90	516.52
加：其他收益	25.06	-	34.01	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,209.40	17,032.83	131,068.69	35,149.96
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-103.58	5,607.20	2,962.53	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-0.57	-	-	-7,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1.98	-0.37	-1.02
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-5,989.03</b>	<b>-8,027.13</b>	<b>91,701.71</b>	<b>-4,084.45</b>
加：营业外收入	0.57	14.00	33.64	0.13
减：营业外支出	50.00	0.17	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-6,038.46</b>	<b>-8,013.30</b>	<b>91,735.34</b>	<b>-4,084.32</b>
减：所得税费用	-25.89	1,573.25	218.28	2,895.37
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-6,012.57</b>	<b>-9,586.55</b>	<b>91,517.06</b>	<b>-6,979.70</b>

## (六) 母公司现金流量表

图表 6-7 近三年母公司现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	206.07	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	447,191.00	922,409.59	846,809.80	1,686,221.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>447,191.00</b>	<b>922,409.59</b>	<b>847,015.87</b>	<b>1,686,221.06</b>

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,923.38	10,634.05	7,383.58	7,802.96
支付的各项税费	3,166.11	1,536.11	3,399.65	4,520.07
支付其他与经营活动有关的现金	286,910.75	773,674.00	956,223.18	1,265,492.01
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>295,000.24</b>	<b>785,844.16</b>	<b>967,006.41</b>	<b>1,277,815.05</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>152,190.76</b>	<b>136,565.43</b>	<b>-119,990.54</b>	<b>408,406.01</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	200,240.00	3,538,010.00	1,925,342.89	6,493,975.17
取得投资收益收到的现金	49,857.12	74,134.98	45,339.25	42,951.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	6.86	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	8,729.15
收到其他与投资活动有关的现金	-	350,641.00	71,759.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>250,097.12</b>	<b>3,962,792.85</b>	<b>2,042,441.14</b>	<b>6,545,655.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	241.52	695.66	117.32	48.73
投资支付的现金	163,570.15	3,585,092.06	1,822,200.00	6,546,073.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	573,280.00	-	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>163,811.67</b>	<b>4,159,067.73</b>	<b>1,822,317.32</b>	<b>6,546,121.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>86,285.45</b>	<b>-196,274.88</b>	<b>220,123.83</b>	<b>-465.9</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
取得借款收到的现金	190,000.00	791,232.50	135,000.00	55,000.00
发行债券收到的现金 <sup>1</sup>	-	-	199,800.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	424,908.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>190,000.00</b>	<b>1,216,140.50</b>	<b>334,800.00</b>	<b>55,000.00</b>
偿还债务支付的现金	305,405.08	855,301.30	449,000.00	153,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,706.57	142,200.16	114,170.98	121,388.37
支付其他与筹资活动有关的现金	1,403.96	212,537.99	-	300
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>371,515.61</b>	<b>1,210,039.45</b>	<b>563,170.98</b>	<b>275,088.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-181,515.61</b>	<b>6,101.05</b>	<b>-228,370.98</b>	<b>-220,088.37</b>

<sup>1</sup> 2019 年 1-12 月，发行人将“发行债券收到的现金”归入“取得借款收到的现金”一并核算。

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	56,960.60	-53,608.40	-128,237.68	187,851.74
加：期初现金及现金等价物余额	146,291.27	199,899.67	328,137.36	140,285.61
六、期末现金及现金等价物余额	203,251.87	146,291.27	199,899.67	328,137.36

### 三、合并财务报表重大会计科目及重要财务指标分析

#### (一) 资产结构分析

图表 6-8 近三年末发行人资产结构情况表

单位：万元

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
<b>流动资产：</b>								
货币资金	1,784,453.61	17.98	1,447,716.24	14.68%	1,954,786.16	19.26	1,619,049.72	22.5
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	414,516.15	4.18	386,747.55	3.92%	182,393.80	1.80	6,800.19	0.09
应收票据及应收账款	18,770.86	0.19	33,250.39	0.34%	30,993.29	0.31	52,383.92	0.73
应收票据	1,600.00	0.02	2,400.00	0.02%	2,358.72	0.02	245	0
应收账款	17,175.86	0.17	30,850.39	0.31	28,634.57	0.28	52,138.92	0.72
预付款项	12,292.17	0.12	8,622.72	0.09	16,568.57	0.16	83,899.74	1.17
其他应收款(合计)	93,003.12	0.94	112,820.51	1.14	184,499.02	1.82	96,057.51	1.34
应收股利	-	-	-	-	-	-	25.37	-
应收利息	-	-		0.00	29,360.94	0.29	14,954.41	0.21
其他应收款	93,003.12	0.94	112,820.51	1.14	155,138.08	1.53	81,077.73	1.13
存货	5,618,254.29	56.61	5,983,859.01	60.69	6,253,349.02	61.62	3,830,553.78	53.24
一年内到期的非流动资产	638,205.29	6.43	78,589.95	0.80	15,541.00	0.15	-	-
其他流动资产	339,990.96	3.43	496,107.99	5.03	505,365.54	4.98	551,726.32	7.67
<b>流动资产合计</b>	<b>8,919,491.45</b>	<b>89.87</b>	<b>8,547,714.36</b>	<b>86.69</b>	<b>9,143,496.39</b>	<b>90.1</b>	<b>6,240,471.18</b>	<b>86.73</b>
非流动资产：		0.00	-	-	-	-	-	-
债权投资	212,257.91	2.14	552,960.78	5.61	193,709.63	1.91		
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	297,860.41	4.14
其他非流动金融资产	3,293.22	0.03	63,646.66	0.65	189,634.17	1.87	-	-

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
长期应收款	314,424.16	3.17	3,250.33	0.03	3,359.82	0.03	2,118.65	0.03
长期股权投资	90,710.54	0.91	282,523.50	2.87	233,101.86	2.30	235,086.25	3.27
投资性房地产	230,810.85	2.33	235,272.37	2.39	240,394.90	2.37	157,528.71	2.19
固定资产	32,515.87	0.33	32,819.96	0.33	33,485.85	0.33	27,706.25	0.39
使用权资产	7,275.93	0.07	7590.04	0.08	-	-	-	-
无形资产	1,270.49	0.01	1388.14	0.01	278.79	0.01	335.72	0.01
商誉	8,654.95	0.09	8,654.95	0.09	8,518.28	0.08	9,498.11	0.13
长期待摊费用	728.17	0.01	629.35	0.01	1,108.00	0.01	1,411.47	0.02
递延所得税资产	102,964.99	1.04	119,882.97	1.22	101,030.88	1.00	95,765.19	1.33
其他非流动资产	105.78	0.01	4129.34	0.04	228.65	0.01	127,493.52	1.77
非流动资产合计	1,005,012.85	10.13	1,312,748.38	13.31	1,004,850.83	9.90	954,804.29	13.27
资产总计	9,924,504.30	100.00	9,860,462.74	100.00	10,148,347.22	100.00	7,195,275.46	100.00

近年来公司资产规模呈波动增长态势，公司近三年及一期末资产总额分别为 7,195,275.46 万元、10,148,347.22 万元、9,860,462.74 万元和 9,924,504.30 万元，近几年增长平稳。资产总额 2018 年较 2017 年增长 41.04%，主要原因是受淮矿地产并表影响，公司 2018 年末资产总额大幅提升。近三年及一期末公司流动资产分别为 6,240,471.18 万元、9,143,496.39 万元、8,547,714.36 万元和 8,919,491.45 万元，占总资产的比例分别为 86.73%、90.10%、86.69%和 89.87%，与近年来公司资产规模的增长相匹配。近三年及一期末公司非流动资产分别为 954,804.29 万元、1,004,850.83 万元、1,312,748.38 万元和 1,005,012.85 万元，占总资产比例分别为 13.27%、9.90%、13.31%和 10.13%，发行人主营业务为房地产开发，资产结构呈现流动资产比例相对较高，非流动资产比例相对较低的特点，其中存货所占比例最高。

### 流动资产分析：

图表 6-9 近三年及一期末发行人流动资产情况表

单位：万元

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	1,784,453.61	17.98	1,447,716.24	14.68	1,954,786.16	19.26	1,619,049.72	22.5
交易性金融资产	414,516.15	4.18	386,747.55	3.92	182,393.80	1.8	6,800.19	0.09

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
应收票据及应收账款	18,770.86	0.19	33,250.39	0.34	30,993.29	0.31	52,383.92	0.73
应收票据	1,600.00	0.02	2,400.00	0.02	2,358.72	0.02	245	0
应收账款	17,175.86	0.17	30,850.39	0.31	28,634.57	0.28	52,138.92	0.72
预付款项	12,292.17	0.12	8,622.72	0.09	16,568.57	0.16	83,899.74	1.17
其他应收款	93,003.12	0.94	112,820.51	1.14	184,499.02	1.82	96,057.51	1.34
存货	5,618,254.29	56.61	5,983,859.01	60.69	6,253,349.02	61.62	3,830,553.78	53.24
一年内到期的非流动资产	638,205.29	6.43	78,589.95	0.80	15,541.00	0.15	-	-
其他流动资产	339,990.96	3.43	496,107.99	5.03	505,365.54	4.98	551,726.32	7.67
流动资产合计	8,919,491.45	89.87	8,547,714.36	86.69	9,143,496.39	90.10	6,240,471.18	86.73
资产总计	9,924,504.30	100.00	9,860,462.74	100.00	10,148,347.22	100.00	7,195,275.46	100.00

### 1、货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一，公司货币资金主要包括银行存款、现金和其他货币资金，为了维持日常的生产经营，公司须保持适度的货币资金存量。近三年及一期末发行人货币资金余额分别为 1,619,049.72 万元、1,954,786.16 万元、1,447,716.24 万元和 1,784,453.61 万元，占资产总额比重分别为 22.50%、19.26%、14.68%和 17.98%。2017 年末，公司货币资金余额较 2016 年年末增加 780,111.59 万元，增幅 92.99%，公司货币资金余额保持充足且增长较快，主要受 2016 年筹资规模的扩大和 2017 年拿地支出缩减等因素影响。2018 年末，公司货币资金余额较 2017 年末增长 335,736.44 万元，增幅为 20.74%。2019 年末，公司货币资金余额较 2018 年末减少 507,069.92 万元，降幅为 25.94%。2020 年 6 月末，公司货币资金较 2019 年末增加 336,737.37 万元，增幅 23.26%，主要系公司筹资支付的现金流出减少。

图表 6-10 2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末发行人货币资金明细

单位：万元

货币资金	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末
现金	6.02	16.21	11.31
银行存款	1,757,190.64	1,418,524.63	1,922,959.75
其他货币资金	27,256.95	29,175.40	31,815.10
合计	1,784,453.61	1,447,716.24	1,954,786.16

注：其他货币资金主要系提供按揭担保保证金和金融机构借款存入的保证金。

## 2、交易性金融资产

发行人的交易性金融资产主要系交易性债券投资。近三年及一期末，发行人交易性金融资产余额分别为 6,800.19 万元、182,393.80 万元、386,747.55 万元和 414,516.15 万元，占总资产比例分别为 0.09%、1.80%、3.92%和 4.18%。2017 年末较 2016 年末增加 6,800.19 万元；2018 年末较 2017 年末增加 175,593.61 万元，主要原因是发行人增加了国债逆回购投资和理财产品投资；2019 年较 2018 年末 204,353.75 万元，主要原因是发行人增加了结构化主体投资和理财产品投资。

## 3、其他应收款

近三年及一期末，发行人的其他应收款分别为 96,057.51 万元、184,499.02 万元、112,820.51 万元和 93,003.12 万元，发行人其他应收款占总资产的比例分别为 1.34%、1.82%、1.14%和 0.94%。公司的其他应收款主要为公司招标采购土地时所缴纳的拍卖保证金、应收项目合作款以及应收外部单位业务往来款。2017 年末，公司其他应收款较 2016 年末减少 36,968.56 万元，降低 27.79%，主要由于应收往来款减少所致。2018 年末，其他应收款较 2017 年末增加 88,441.51 万元，增幅为 92.07%，主要系对外部单位往来款及支付的押金、保证金增加以及合并范围变更导致资产增加所致。2019 年末，公司其他应收款较 2018 年末减少 71,678.51 万元，降幅 38.85%，主要系对外部单位往来款减少所致。2020 年 6 月末，公司其他应收款（不包括应收利息及应收股利）较 2019 年末减少 19,817.39 万元，降幅为 17.57%，主要系收回应收外部单位业务往来款。

2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人其他应收款（不包括应收利息及应收股利）分类情况及账龄结构如下表所示：

图表 6-11 2019 年末和 2020 年 6 月末发行人其他应收款分类及账龄结构

单位：万元

项目	2020 年 6 月末		2019 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比
（一）按账龄披露				
1 年以内小计	14,101.58	14.29%	24,417.24	24.81%
1 至 2 年	10,802.27	10.94%	33,314.13	39.56%
2 至 3 年	43,390.52	43.96%	30,461.20	20.68%
3 年以上	30,407.32	30.81%	30,588.57	14.94%
合计	98,701.69	100.00%	118,781.13	100.00%
（二）按款项性质分类情况				
业务往来款	57,402.26	58.16%	72,103.44	55.70%
押金、保证金	27,500.12	27.86%	33,858.24	39.44%
其他	13,798.96	13.98%	12,819.45	4.87%
合计	98,701.69	100.00%	118,781.13	100.00%

截至 2020 年 6 月末，其他应收款前五名情况如下：

图表 6-12 截至 2020 年 6 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
芜湖万科万东房地产有限公司	关联方往来款	31,608.32	0-3 年	32.02
芜湖市国土资源局	保证金	12,129.75	2 年以上	12.29
淮南市山南开发建设有限责任公司	代建项目款	9,636.65	0-5 年	9.76
芜湖市镜湖建设投资有限公司	保证金	3,559.27	3 年以上	3.61
淮南市山南新区管委会财政局	往来款	3,489.18	3 年以上	3.54
合计	/	60,423.17	/	61.22

除应收利息及应收股利，发行人其他应收款主要包括项目合作款、应收外部业务单位往来款、支付的押金、保证金、诉讼款及其他。其他应收款中项目合作款、外部业务单位往来款主要为公司对下属合营项目公司借款用于项目开发的资金、供代业主缴纳的维修基金等；公司其他应收款中的押金、保证金主要为公司支付的为了竞拍土地、项目建设等而支付的押金与保证金，其中土地竞拍保证金是缴纳保证金后方可参与竞买，如果竞拍成功将转为履行合同的定金，如果未成功将在若干日内退回；其他应收款中的诉讼款主要为应收青岛兴源房地产开发有限责任公司的兴源花园项目违约的赔偿款项；其他应收款中的其他包括应收员工的备用金等。发行人的其他应收款为与生产经营活动相关的项目合作款、押金保证金等款项，均为经营性其他应收款。

#### 4、存货

存货在流动资产中的比例最大。近三年及一期末，公司存货分别为 3,830,553.78 万元、6,253,349.02 万元、5,983,859.01 万元和 5,618,254.29 万元，在流动资产中所占比例分别 61.38%、68.39%、60.69%和 56.61%。2018 年末存货金额大幅增加，较 2017 年末增加 2,422,795.24 万元，增幅 63.25%。公司的流动资产尤其是存货占总资产的比重维持较高的水平，这符合房地产企业的行业特点，一般而言，房地产开发企业正常经营过程中会拥有较大比例开发中及规划中产品。

公司存货主要由开发产品、开发成本（包括正在开发的产品及土地储备）构成，公司土地储备支出在开发成本科目核算，在购买时所发生的支出列开发成本，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。发行人近三年存货结构如下表所示：

图表 6-13 近三年末发行人存货明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比



库存材料	63.07	0	63.07	0.00%
低值易耗品	28.70	0	28.70	0.00%
房地产开发成本	4,878,827.14	4,491.80	4,709,074.80	%
房地产开发产品	819,717.96	3,545.96	1,355,299.49	%
<b>合计</b>	<b>5,698,631.87</b>	<b>80,377.59</b>	<b>5,618,254.29</b>	<b>100.00%</b>
<b>项目</b>	<b>2019 年 12 月 31 日</b>			
	<b>账面余额</b>	<b>跌价准备</b>	<b>账面价值</b>	<b>占比</b>
库存材料	59.26	0	59.26	0.00%
低值易耗品	47.47	0	47.47	0.00%
房地产开发成本	4,709,074.80	41,532.55	4,667,542.25	78.00%
房地产开发产品	1,355,299.49	39,089.46	1,316,210.03	22.00%
<b>合计</b>	<b>6,064,481.01</b>	<b>80,622.00</b>	<b>5,983,859.01</b>	<b>100.00%</b>
<b>项目</b>	<b>2018 年 12 月 31 日</b>			
	<b>账面余额</b>	<b>跌价准备</b>	<b>账面价值</b>	<b>占比</b>
库存材料	22.93	-	22.93	0.00%
低值易耗品	83.57	-	83.57	0.00%
房地产开发成本	5,555,110.07	25,967.26	5,529,142.80	88.42%
房地产开发产品	747,807.02	23,707.30	724,099.72	11.58%
<b>合计</b>	<b>6,303,023.59</b>	<b>49,674.56</b>	<b>6,253,349.02</b>	<b>100.00%</b>
<b>项目</b>	<b>2017 年 12 月 31 日</b>			
	<b>账面余额</b>	<b>跌价准备</b>	<b>账面价值</b>	<b>占比</b>
库存材料	68.75	-	68.75	0.00%
低值易耗品	51.16	-	51.16	0.00%
房地产开发成本	3,331,453.93	25,967.26	3,305,486.67	86.29%
房地产开发产品	552,630.45	27,683.25	524,947.20	13.70%
<b>合计</b>	<b>3,884,204.29</b>	<b>53,650.51</b>	<b>3,830,553.78</b>	<b>100.00%</b>

公司存货中占比最大的为开发成本，其次为开发产品，这主要由房地产业务特点决定。公司开发成本占据存货的大部分比重，近三年末开发成本占存货的比例均较高；

截至 2019 年末，开发成本余额中含有借款费用资本化金额为人民币 673,600.37 万元。

截至 2019 年末，公司计提存货跌价准备余额 80,622.00 万元，房地产开发成本计提存货跌价准备余额 41,532.55 万元；房地产开发产品计提存货跌价准备余额 39,089.45 万元。

未来公司将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调

整。

发行人将集团账面的存货中地产项目分为两种类型，一是开发成本：包括尚未开发的房产，开发成本只包含土地及取得土地的相关税费；正在开发的房产，开发成本包含土地、建安、开发间接费用等；二是开发产品，即已完工的房产。

按照《企业会计准则-存货》的规定，在资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，当存货成本高于可变现净值时，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

对于开发阶段的存货，融资人按单位已发生的开发成本，加上未来预计将发生的单位成本，作为存货的单位成本，与存货的可变现净值相比较，来分析是否存在减值情况；对于已完工的开发产品，按照分摊的单位成本与存货的可变现净值相比较，确定存货是否减值。

可变现净值的确定按照准则规定的三种层次进行确定。其中可变现净值存在销售协议的，按照销售协议的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在活跃市场的，按照资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；既不存在销售协议也不存在活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息（如同行业类似资产的最近交易价格）为基础计算。

#### ① 房地产开发成本

图表 6-14 截至 2020 年 6 月末发行人房地产开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2020 年 6 月末
1	信达·海天下	2017 年	2021 年	160,000.00	5,976.19
2	信达·银海御湖	2016 年	2020 年	49,595.00	43,570.73
3	信达蓝庭	2015 年	2020 年	32,145.04	15,160.15
4	宝山顾村	2017 年	2020 年	900,000.00	773,114.94
5	格兰春晨二期(3)	2017 年	2020 年	30,000.00	2,042.23
6	格兰上郡二期	2017 年	2019 年	71,253.00	-
7	翰林兰庭二期	2016 年	2019 年	97,681.00	-
8	南星项目	2016 年	2019 年	477,491.21	-
9	秀山信达城	2017 年	2021 年	97,226.35	49,942.66
10	蓝湖郡	2014 年	2019 年	138,731.04	-
11	海上传奇花园	2014 年	2020 年	274,240.00	18,763.51
12	信达天御	2015 年	2022 年	745,553.00	312,808.62
13	公园里	2016 年	2021 年	613,128.00	243,149.84
14	银信广场/亚太地块	2017 年	2020 年	31,062.00	24,450.95
15	翡玉公馆	2018 年	2021 年	657,179.00	515,996.85
16	国际金融中心	2014 年	2019 年	149,400.00	-
17	庐阳府香颂公馆	2016 年	2021 年	91,899.17	88,638.20

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2020 年 6 月末
18	庐阳府御源公馆	2017 年	2021 年	132,255.94	109,362.49
19	信达雅山新天地	2017 年	2021 年	24,214.00	21,103.51
20	信达·逸品南山	2017 年	2020 年	23,000.00	19,964.25
21	信达金地·蓝庭	2019 年	2021 年	185,000.00	98,592.96
22	滨江蓝庭二期	2015 年	2021 年	78,000.00	28,729.90
23	信达泰禾金尊府	2017 年	2020 年	540,000.00	464,117.09
24	信达·泉天下	2012 年	待定	待定	77,436.53
25	东平路项目	2016 年	2021 年	203,382.00	113,818.84
26	炭步项目	2016 年	2021 年	166,000.00	68,485.95
27	嘉骏广场项目	2016 年	2021 年	75,618.00	44,887.23
28	坡头项目	2016 年	2021 年	263,000.00	55,567.40
29	大运家园项目	2016 年	2021 年	73,000.00	17,013.24
30	顺德容桂 204 号地块项目	2019 年	2021 年	26,800.00	16,925.37
31	汪董四明地块	待定	待定	待定	329.67
32	公园郡	2019 年	2021 年	366,156.07	168,485.12
33	豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	36,992.25
34	生态新城项目	2012 年	2020 年	250,706.00	25,844.07
35	舜耕华府	2017 年	2020 年	79,191.13	69,339.18
36	东方樾府项目	2016 年	2020 年	175,132.00	55,071.04
37	东祥府	2015 年	2020 年	79,925.00	4,472.09
38	北京东方蓝海	2016 年	2019 年	239,896.16	-
39	芜湖东方蓝海（二期）	2015 年	2020 年	199,492.00	13,047.21
40	六安东方蓝海	2013 年	2019 年	113,345.00	-
41	铜陵东方蓝海	2017 年	2021 年	152,280.00	53,573.19
42	安徽东方蓝海	2011 年	2020 年	653,008.00	13,138.67
43	铜陵市西湖新区土地一级开发项目	2011 年	2020 年	待定	169,943.21
44	山南新区土地一级开发项目	2011 年	2020 年	361,700.00	53,276.53
45	家天下北郡	2015 年	2020 年	203,724.39	23,520.05
46	东方龙城	2010 年	待定	840,000.00	69,914.04
47	东方禾苑	2017 年	2020 年	192,180.00	171,784.11
48	翡丽世家	2018 年	2020 年	183,041.00	134,630.47
49	溪岸观邸	2018 年	2020 年	69,892.01	61,041.25
50	东莱府	2018 年	2021 年	224,842.00	194,519.28
51	六马路项目	待定	待定	166,435.00	91,038.19
52	君望里	2019 年	2021 年	109,836.00	69,495.55
	合计				<b>4,709,074.80</b>

## ② 房地产开发产品

图表 6-15 截至 2019 年末发行人房地产开发产品明细

单位：万元

序号	项目名称	竣工时间	2019 年末
1	信达海天下	2019 年	10,080.90
2	901 聊城路工程	2000 年	-
3	世纪大厦	1996 年	275.10
4	银桥大厦	1997 年	4,338.79
5	信达蓝爵	2015 年	-
6	信达蓝庭	2016 年	1,983.15
7	银杏尚郡项目	2015 年	5,270.59
8	好第坊项目	2011 年	2,633.25
9	栈塘小区	2006 年	634.83
10	西山银杏	2014 年	2,972.95
11	新城国际	2016 年	21,300.35
12	银杏苑	2016 年	199.99
13	水岸茗都	2012 年	1,017.24
14	荷塘月色	2015 年	67.50
15	秀山信达城一期 B 地块	2015 年	8,167.20
16	信达天御一期	2016 年	24,345.17
17	蓝湖郡一期	2019 年	29,307.19
18	信达·雅山新天地	2015 年	10,424.07
19	信达·金领时代	2011 年	3,401.73
20	翠庭春晓	2005 年	-
21	千禧银杏苑二期	2014 年	1,605.93
22	蓝庭福邸	2015 年	12,814.51
23	信达国际	2016 年	32,261.40
24	信达香格里拉一期	2016 年	91.64
25	信达香格里拉二期	2016 年	888.78
26	城市先锋	2014 年	14.07
27	格兰云天	2004 年	3.87
28	格兰春晨二期	2013 年	507.30
29	黄河街 27 院	2012 年	7,763.68
30	穆湖花园明丽苑	2001 年	1.50
31	百墅花园	2004 年	124.57
32	中山大厦	2003 年	-
33	云海大厦	2000 年	-
34	都市绿园	2008 年	34.02
35	都市春天	2013 年	2,360.09

序号	项目名称	竣工时间	2019 年末
36	信达银郡花园一期	2013 年	17,338.78
37	信达银郡花园二期	2013 年	24,451.85
38	兰韵春天	2016 年	183.36
39	翰林兰庭一期	2016 年	1,292.80
40	郡庭一期	2016 年	3,407.57
41	格兰晴天	2015 年	932.76
42	银海御湖一期	2017 年	221.21
43	信达蓝尊	2018 年	18,324.94
44	星辰	2017 年	1,517.40
45	格兰上郡一期	2017 年	357.38
46	东钱湖 07-7 居住地块一期	2017 年	7.08
47	年华苑	2017 年	197.14
48	海上传奇花园二期	2017 年	703.80
49	公园里一期	2017 年	9,295.77
50	滨江蓝庭一期	2017 年	14,756.35
51	格兰春晨二期（3）	2018 年	10,828.74
52	秀山信达城二期	2018 年	5,414.69
53	信达天御悦澜园	2018 年	1,096.38
54	外滩府	2018 年	2,048.81
55	郡庭二期	2018 年	3,910.33
56	香格里拉三期	2018 年	253.64
57	东钱湖 07-7 居住地块二期	2018 年	4,166.57
58	绿茵里项目	2014 年	4,042.40
59	松石居项目	2014 年	968.51
60	水云庭项目	2013 年	4,797.90
61	居仁村	2013 年	3,816.31
62	碧荷亭	2017 年	1,033.48
63	东方蓝海	2014 年	5,679.17
64	东祥元府	2017 年	4,466.92
65	安徽东方蓝海	2019 年	36,245.92
66	馥邦天下	2014 年	7,809.00
67	山南新区土地一级开发项目	2017 年	5,172.18
68	东方龙城	2017 年	47,390.49

序号	项目名称	竣工时间	2019 年末
69	和平盛世	2014 年	-
70	淮矿白马购物广场	2009 年	8,229.98
71	家天下花园	2014 年	6,202.29
72	家天下北郡一期	2019 年	11,303.34
73	芜湖东方蓝海（一期）	2017 年	8,770.13
74	芜湖东方蓝海（二期）	2019 年	4,737.96
75	东祥府	2018 年	1,528.72
76	秀山信达城三期	2019 年	368.92
77	信达天御丹枫阁	2019 年	2,168.84
78	海上传奇花园三期	2019 年	1,214.54
79	海上传奇花园四期	2019 年	81.28
80	公园里二期	2019 年	4,442.67
81	国际金融中心	2019 年	59,933.96
82	舜耕华府	2019 年	20,828.12
83	六安东方蓝海二期	2019 年	26,452.11
84	东方龙城-清荷苑	2019 年	41.49
85	东方樾府	2019 年	52,621.29
86	铜陵东方蓝海	2019 年	21,875.18
87	北京东方蓝海中心	2019 年	166,558.39
88	上郡二期	2019 年	59,282.30
89	翰林兰庭二期	2019 年	41,178.08
90	南星项目	2019 年	430,455.59
91	其他	2000 年	3.30
	合计		<b>1,355,299.49</b>

#### 5、其他流动资产

近三年及一期末，公司其他流动资产分别为 551,726.32 万元、505,365.54 万元、496,107.99 万元和 339,990.96 万元，在流动资产中所占比例分别 8.84%、5.53%、5.03%和 3.43%，公司的其他流动资产主要为公司开展资金拆借业务的投资款项、公司预缴纳的税金等，2018 年末公司其他流动资产较 2017 年末减少 46,360.78 万元，降幅为 8.40%，主要为公司于 2018 年 1 月 1 日起执行《关于印发修订〈企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量〉的通知》（财会【2017】7 号），调减其他流动资产所致。2020 年 6 月末公司其他流动资产较 2019 年末

减少 156117.03 万元,降幅为 31.47%,主要原因为联合营公司的资金拆借减少。,

### 非流动资产分析:

图表 6-16 近三年及一期末发行人非流动资产结构情况表

单位: 万元

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
非流动资产:								
债权投资	212,257.91	2.14	552,960.78	5.61	193,709.63	1.91	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	297,860.41	4.14
其他非流动金融资产	90,710.54	0.91	63,646.66	0.65	189,634.17	1.87	-	-
长期应收款	3,293.22	0.03	3,250.33	0.03	3,359.82	0.03	2,118.65	0.03
长期股权投资	314,424.16	3.17	282,523.50	2.87	233,101.86	2.3	235,086.25	3.27
投资性房地产	230,810.85	2.33	235,272.37	2.39	240,394.90	2.37	157,528.71	2.19
固定资产	32,515.87	0.33	32,819.96	0.33	33,485.85	0.33	27,706.25	0.39
使用权资产	7,275.93	0.07	7590.04	0.08	-	-	-	-
无形资产	1,270.49	0.01	1388.14	0.01	278.79	0	335.72	0
商誉	8,654.95	0.09	8,654.95	0.09	8,518.28	0.08	9,498.11	0.13
长期待摊费用	728.17	0.01	629.35	0.01	1,108.00	0.01	1,411.47	0.02
递延所得税资产	102,964.99	1.04	119,882.97	1.22	101,030.88	1	95,765.19	1.33
其他非流动资产	105.78	0.00	4129.34	0.04	228.65	0	127,493.52	1.77
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,005,012.85</b>	<b>10.13</b>	<b>1,312,748.38</b>	<b>13.31</b>	<b>1,004,850.83</b>	<b>9.90</b>	<b>954,804.29</b>	<b>13.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,924,504.30</b>	<b>100.00</b>	<b>9,860,462.74</b>	<b>100.00</b>	<b>10,148,347.22</b>	<b>100.00</b>	<b>7,195,275.46</b>	<b>100.00</b>

#### 1、可供出售金融资产

近三年及一期末,公司可供出售金融资产分别为 297,860.41 万元、0.00 万元和 0.00 万元,在非流动资产中所占比例分别 1.20%、0.00%、0.00%和 0.00%。2018 年末起公司可供出售金融资产为 0.00 万元,主要原因为公司于 2018 年 1 月 1 日起执行《关于印发修订〈企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量〉的通知》(财会【2017】7 号),调减可供出售金融资产 297,860.41 万元所致。

#### 2、长期股权投资

公司的长期股权投资主要为对联营企业、合营企业的投资,近三年及一期末,公司长期股权投资分别为 235,086.25 万元、233,101.86 万元、282,523.50 万元和 314,424.16 万元,在非流动资产中所占比例分别 24.62%、23.20%、21.52%和

31.29%。2017 年末公司长期股权投资较 2016 年末增加 156,458.57 万元，增幅为 198.99%，主要原因是公司对联营、合营企业投资增加。包括新增对合肥融创西飞置业有限公司、杭州信达奥体置业有限公司、天津信和立川置业有限公司、广州启创置业有限公司、上海务彤投资管理有限公司、福建瀚晟同创实业有限公司合营企业的投资和新增对海南幸福城投资有限公司、芜湖嘉合置业有限公司、芜湖保信房地产开发有限公司、长春信达丰瑞房地产开发有限公司、沈阳穗港房地产投资开发有限公司、沈阳德利置业有限公司、北京昌基鸿业房地产开发有限公司、芜湖卓达投资中心（有限合伙）联营企业的投资。2018 年末公司长期股权投资较 2017 年末减少 1,984.39 万元，降幅为 0.84%。2019 年末公司长期股权投资较 2018 年末增加 49,421.64 万元，增幅为 21.20%，长期股权投资规模略有增加，主要原因为新增投资有所增加。2020 年 6 月末，公司长期股权投资较 2019 年末增加 31,900.66 万元，主要原因是广州启创置业有限公司权益法核算增加 20,854.24 万元、宁波融创东新置业有限公司权益法核算增加 18,045.34 万元等。

图表 6-17 截至 2019 年末融资人按权益法核算的长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	期初	本期增减变动				期末
	余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	余额
<b>联营企业</b>						
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	31,826.04	-	-	2,794.70	-5,121.81	29,498.94
上海万茸置业有限公司	18,375.82	-	-	-3,964.82	-	14,411.00
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	13,704.62	-	-	-213.90	-	13,490.72
宁波江北万科重业有限公司	11,093.33	-	-	1,071.82	-2,040.00	10,125.15
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	11,065.29	-	-	3,840.71	-	14,905.99
芜湖保信房地产开发有限公司	10,676.64	-	-	2,755.30	-	13,431.94
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	8,990.75	-	-8,990.75	-	-	-
嘉兴经房置业有限公司	8,595.19	-	-4,429.38	-245.81	-3,920.00	-
海南幸福城投资有限公司	6,583.79	-	-	-878.41	-	5,705.39
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	2,069.63	-	-	111.43	-147.00	2,034.06



被投资单位	期初	本期增减变动				期末
	余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	余额
宁波杉杉鸿发置业有限公司	1,698.78	-	-450.00	221.88	147,065.51	-
北京未来创客科技有限责任公司	89.16	-	-	-86.51	-	2.65
安徽信融房地产营销顾问有限公司	74.84	-	-	53.36	-	92.20
新疆广电传输网络有限责任公司	5,071.71	-	-	53.36	-	104.07
沈阳德利置业有限公司	-	-	-	6,142.71	-	6,142.71
武汉中城长信置业有限公司	-	1,960.00	-	-1,960.00	-	-
<b>联营企业小计</b>	<b>124,894.60</b>	<b>1,960.00</b>	<b>13,870.13</b>	<b>9,695.84</b>	<b>-12,735.47</b>	<b>109,944.84</b>
<b>合营企业</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
杭州信达奥体置业有限公司	35,819.11	-	-	-2,755.58	-	33,063.53
合肥宇信龙置业有限公司	24,922.72	-	-	-3,344.91	-	21,577.82
广州启创置业有限公司	24,516.66	-	-	35,039.82	-	59,556.49
宁波融创东新置业有限公司	6,785.28	-	-	30,761.80	-24,000.00	13,547.08
上海务彤投资管理有限公司	4,912.89	-	-4,912.89	-	-	-
金海湖新区和盛置业有限公司	3,726.53	-	-	-798.96	-	2,927.58
合肥融创西飞置业有限公司	3,201.33	-	-	-3,201.33	-	-
福建瀚晟同创实业有限公司	2,505.83	-	-2,505.83	-	-	-
宁波广盛房地产有限公司	1,816.91	-	-	-1.05	-	763.92
上海坤瓴投资有限公司	-	-	-	-	-	-
上海泰瓴置业有限公司	-	-	-	-	-	-
合肥融创政新置业有限公司	-	-	-	1,062.13	-	1,062.13
天津信和立川置业有限公司	-	-	-	-	-	-
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	-	20,000.00	-	-0.00	-1,216.40	16,860.52
合肥瑞征置业有限公司	-	24,936.25	-	-1.72	-	23,219.59
<b>合营企业小计</b>	<b>108,207.26</b>	<b>44,936.25</b>	<b>-7.42</b>	<b>52,070.27</b>	<b>-25,216.40</b>	<b>172,578.66</b>
<b>合计</b>	<b>233,101.86</b>	<b>46,896.25</b>	<b>-21,288.86</b>	<b>61,766.11</b>	<b>-37,951.86</b>	<b>282,523.50</b>

图表 6-18 截至 2020 年 6 月末融资人按权益法核算的长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	期初	本期增减变动				期末
	余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	余额
<b>联营企业</b>						
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	29,498.94	-	-	-1,188.31	-	28,310.62

被投资单位	期初	本期增减变动				期末
	余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	余额
上海万茸置业有限公司	14,411.00	-	-	-5.93	-	14,405.07
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	13,490.72	-	-	64.30	-	13,555.02
宁波江北万科重业有限公司	10,125.15	-	-	-33.81	-	10,091.34
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	14,905.99	-	-	-247.17	-	14,658.82
芜湖保信房地产开发有限公司	13,431.94	-	-	-589.49	-	12,842.45
海南幸福城投资有限公司	5,705.39	-	-	-22.39	-	5,683.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	2,034.06	-	-	-418.93	--	1,615.13
北京未来创客科技有限责任公司	2.65	-	-	1.33	-	3.98
安徽信融房地产营销顾问有限公司	92.20	-	-	10.35	-	102.55
新疆广电传输网络有限责任公司	104.07	-	-	70.03	-	174.10
沈阳德利置业有限公司	6,142.71	-	-	98.86	-	624.16
北京益信佳商业管理有限公司	-	450.00	-	-	-	450.00
<b>联营企业小计</b>	<b>109,944.84</b>	<b>450.00</b>	<b>-</b>	<b>-2,261.17</b>	<b>-</b>	<b>108,133.67</b>
<b>合营企业</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
杭州信达奥体置业有限公司	33,063.53	-	-	-406.24	-	32,657.29
合肥宇信龙置业有限公司	21,577.82	-	-	-1,309.81	-	20,268.01
广州启创置业有限公司	59,556.49	-	-	20,854.24	-	80,410.73
宁波融创东新置业有限公司	13,547.08	-	-	18,045.34	-24,000.00	31,592.42
金海湖新区和盛置业有限公司	2,927.58	-	-	-401.07	-	2,526.50
合肥融创西飞置业有限公司	-	-	-	-	-	-
宁波广盛房地产有限公司	763.92	-	-	-515.30	-	248.63
上海坤瓴投资有限公司	-	4,023.56	-	-4,023.56	-	-
上海泰瓴置业有限公司	-	-	-	-	-	-
合肥融创政新置业有限公司	1,062.13	-	-	68.15	-	1,130.29
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	16,860.52	-	-	-1,330.10	-1,216.40	15,530.42
合肥瑞征置业有限公司	23,219.59	-	-	-1,293.39	-	21,926.20
<b>合营企业小计</b>	<b>172,578.66</b>	<b>4,023.56</b>	<b>-</b>	<b>29,688.26</b>	<b>-</b>	<b>206,290.48</b>
<b>合计</b>	<b>282,523.50</b>	<b>4,473.56</b>	<b>-</b>	<b>27,427.09</b>	<b>-</b>	<b>314,424.16</b>

### 3、投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 157,528.71 万元、240,394.90 万元、235,272.37 万元和 230,810.85 万元，占非流动资产的比例分别为 16.50%、

23.92%、17.92%和 22.97%。投资性房地产主要为公司经营出租的相关物业资产。公司持有的经营性物业主要分布在广州、上海、南昌、郑州等城市，以写字楼为主。2017 年末发行人投资性房地产余额分别较 2016 年末增加 76,032.50 万元，增幅为 93.30%，主要是因为公司存货转入，合并范围增加所致。2018 年末，发行人投资性房地产余额较上年末增加 82,866.19 万元，增幅为 52.60%，主要系淮矿地产并表导致资产增加所致。2019 年末，发行人投资性房地产余额较 2018 年末减少 5,122.53 万元，减幅为 2.13%，规模变化较小。

截至 2019 年末，本公司用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为 13.87 亿元。

#### 4、固定资产

近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为 27,706.25 万元、33,485.85 万元、32,819.96 万元和 32,515.87 万元，在非流动资产中所占比例分别为 2.90%、3.32%、2.50%和 3.24%，占比相对较少。公司固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、其他设备和机器设备等，其中房屋及建筑物占比最大，2017 年末和 2018 年末，公司房屋及建筑物占固定资产账面价值的比例分别为 92.05%和 91.77%。2018 年末，公司固定资产账面价值较 2017 年增加 5,779.60 万元，增幅为 20.86%，主要系公司存货转换为自用房地产所致。2019 年末和 2020 年 6 月末，公司固定资产基本保持稳定。

截至 2019 年末，公司用于银行借款抵押的固定资产账面价值为 19,874.12 万元，公司未计提固定资产减值准备。截至 2020 年 6 月末，公司不存在暂时闲置、经营性租出、未办妥产权证的固定资产。

#### 5、递延所得税资产

近三年及一期末，公司递延所得税资产分别为 95,765.19 万元、101,030.88 万元、119,882.97 万元和 102,964.99 万元，占非流动资产的比例分别为 10.03%、10.03%、9.13%和 10.25%。递延所得税资产主要为公司内部交易未实现的利润、可抵扣的亏损和计提减值准备等可抵扣暂时性差异所计算的递延所得税资产。2018 年末，公司递延所得税资产较上年末增加 5,265.69 万元，增幅为 5.50%，主要是因为预提土地增值税所致。2019 年末，公司递延所得税资产较上年末增加 18,852.09 万元，增幅为 18.66%。

## (二) 负债结构分析

图表 6-19 近三年及一期末发行人合并报表负债结构分析表

单位：万元

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
<b>流动负债:</b>								
短期借款	60,096.64	0.79	50,014.5	0.66	-	-	1,700.00	0.01
应付票据及应付账款	320,075.30	4.22	451,049.50	5.95	420,982.61	5.22	263,366.05	3.23
应付账款	318,175.30	4.20	451,049.50	5.95	419,982.61	5.21	263,366.05	3.23
预收账款	989.44	0.01	1,643.53	0.02	-	-	1,367,793.29	16.78
合同负债	2,218,947.15	29.28	2,408,622.23	31.76	2,503,901.68	31.06	-	0.00
应付职工薪酬	76,504.68	1.01	84,746.41	1.12	69,230.83	0.86	34,651.38	4.25
应交税费	252,926.35	3.34	325,962.34	4.30	312,304.85	3.87	193,169.10	2.37
其他应付款(合计)	846,457.20	11.17	633,616.41	8.35	602,357.39	7.47	457,440.81	5.61
应付利息	-	-	-	-	81,034.82	1.01	50,379.78	0.62
应付股利	73.14	0.00	73.14	0.01	73.14	0.01	73.14	0.00
其他应付款	846,384.06	11.17	633,543.27	8.35	521,249.43	6.47	406,987.89	5.01
一年内到期的非流动负债	1,457,210.02	19.23	1,315,061.78	17.34	1,595,754.59	19.8	920,355.00	11.31
<b>流动负债合计</b>	<b>5,233,206.78</b>	<b>69.04</b>	<b>5,270,716.71</b>	<b>69.49</b>	<b>5,504,531.96</b>	<b>68.29</b>	<b>3,238,475.64</b>	<b>40.00</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	990,631.42	13.07	864,365.21	11.40	1,216,587.82	15.09	1,646,565.00	20.53
应付债券	1,160,351.31	15.31	1,269,160.92	16.73	792,813.33	9.84	1,198,045.18	14.91
租赁负债	4,440.12	0.06	5846.93	0.08	-	-	-	0.00
长期应付款	132,735.05	1.75	116,688.19	1.54	483,542.18	6.00	70,475.33	0.87
预计负债	5,692.23	0.08	4,839.26	0.06	2,821.39	0.04	1,632.36	0.02
递延所得税负债	21,857.76	0.29	22,246.87	0.29	28,923.81	0.36	11,892.92	0.15
递延收益	30,593.76	0.40	30,593.76	0.40	31,630.25	0.39	21,474.87	0.27
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,346,301.64</b>	<b>30.96</b>	<b>2,313,741.14</b>	<b>30.51</b>	<b>2,556,318.78</b>	<b>31.71</b>	<b>2,950,085.65</b>	<b>36.79</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,579,508.42</b>	<b>100.00</b>	<b>7,584,457.85</b>	<b>100.00</b>	<b>8,060,850.74</b>	<b>100.00</b>	<b>6,188,561.29</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大,公司负债规模持续上升。近三年及一期末,公司负债总额分别为 6,188,561.29 万元、8,060,850.74 万元、7,584,457.85 万元和 7,579,508.42 万元,公司 2018 年末负债总额大幅增加主要是淮矿地产并表所致。近三年及一期末,发行人流动负债分别 3,238,475.64 万元、5,504,531.96 万元、5,270,716.71 万元和 5,233,206.78 万元,在总负债中的占比分别为 52.33%、68.29%、69.49%和 69.04%。流动负债主要为短期借款、应付账款、

合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

### 流动负债分析:

图表 6-20 近三年及一期末发行人合并报表流动负债分析表

单位: 万元

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
<b>流动负债:</b>								
短期借款	60,096.64	0.79	50,014.5	0.66	-	-	1,700.00	0.05
应付票据及应付账款	320,075.30	4.22	451,049.50	5.95	420,982.61	5.22	263,366.05	8.05
应付账款	318,175.30	4.20	451,049.50	5.95	419,982.61	5.21	263,366.05	8.05
预收账款	989.44	0.01	1,643.53	0.02	-	-	1,367,793.29	42.25
合同负债	2,218,947.15	29.28	2,408,622.23	31.76	2,503,901.68	31.06	-	-
应付职工薪酬	76,504.68	1.01	84,746.41	1.12	69,230.83	0.86	34,651.38	1.07
应交税费	252,926.35	3.34	325,962.34	4.30	312,304.85	3.87	193,169.10	5.95
其他应付款(合计)	846,457.20	11.17	633,616.41	8.35	602,357.39	7.47	457,440.81	14.08
应付利息	-	-	-	-	81,034.82	1.01	50,379.78	1.55
应付股利	73.14	0.00	73.14	0.01	73.14	0.01	73.14	0.02
其他应付款	846,384.06	11.17	633,543.27	8.35	521,249.43	6.47	406,987.89	12.53
一年内到期的非流动负债	1,457,210.02	19.23	1,315,061.78	17.34	1,595,754.59	19.8	920,355.00	28.35
<b>流动负债合计</b>	<b>5,233,206.78</b>	<b>69.04</b>	<b>5,270,716.71</b>	<b>69.49</b>	<b>5,504,531.96</b>	<b>68.29</b>	<b>3,238,475.64</b>	<b>99.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,579,508.42</b>	<b>100.00</b>	<b>7,584,457.85</b>	<b>100.00</b>	<b>8,060,850.74</b>	<b>100.00</b>	<b>6,188,561.29</b>	<b>100.00</b>

#### 1、短期借款

发行人的短期借款主要为质押借款,抵押借款,保证借款和信用借款。近三年及一期末,发行人的短期借款分别为 1,700.00 万元、0.00 万元、50,014.50 万元和 60,096.64 万元,占流动负债的比例分别为 0.05%、0.00%、0.95%和 1.15%。2018 年末,公司短期借款全部偿还,无余额。2019 年末,产生新的短期借款 50,014.50 万元。

图表 6-21 2019 年末和 2020 年 6 月末发行人短期借款构成

单位: 万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
质押借款	50,076.39	-
抵押借款	-	-
保证借款	10,020.26	50,014.50
信用借款	-	-

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
合计	60,096.65	50,014.50

## 2、应付账款

近三年及一期末,发行人应付账款分别为 263,366.05 万元、419,982.61 万元、451,049.50 万元和 318,175.30 万元,占流动负债的比例分别为 8.13%、7.65%、8.56%和 6.08%。2018 年末应付账款金额比 2017 年末增加 156,616.56 万元,增幅为 59.47%,主要是合并范围变更导致增加。2019 年末应付账款金额比 2018 年增加 31,066.89 万元,增幅为 7.40%,主要原因为偿付工程款和土地款。2020 年 6 月末应付账款金额较 2019 年末减少 132,874.20 万元,降幅 29.46%。

图表 6-22 发行人近三年及一期末应付账款账龄分布

单位: 万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内(含 1 年)	174,523.18	333,178.80	328,828.44	208,853.49
1 年至 2 年(含 2 年)	100,624.32	94,064.23	58,570.07	4,195.38
2 年至 3 年(含 3 年)	23,907.35	11,939.50	18,297.58	8,004.19
3 年以上	19,120.45	11,866.96	14,286.52	4,554.53
合计	318,175.30	451,049.50	419,982.61	263,366.05

## 3、预收账款

发行人的预收账款主要为未达到结转收入条件的售房款。近三年及一期末,发行人预收账款分别为 1,367,793.29 万元、0.00 元、1,643.53 万元和 989.44 万元,占流动负债的比例分别为 42.24%、0.00%及 0.03%和 0.01%。2017 年公司的预收账款主要为预收售房款,公司销售规模大幅增长,同时受开发项目周期的影响,部分预售项目未达到收入确认条件,导致公司 2017 年末预收账款余额大幅增加。2018 年末公司无预收售房款项,主要是因为会计政策变更影响,原预收售楼款计入合同负债。2019 年末和 2020 年 6 月末预收账款为预售房屋租赁费。

## 4、合同负债

近三年末及一期末,公司合同负债分别为 0.00 万元、2,503,901.68 万元、2,408,622.23 万元及 2,218,947.15 万元。发行人合同负债的主要构成情况如下:

图表 6-23 2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末发行人合同负债构成明细

单位: 万元

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末	
预收售楼款	2,056,681.15	92.69%	2,299,498.24	95.47%	2,348,656.09	93.80%
一级土地开发	157,657.19	7.11%	104,367.53	4.33%	100,341.53	4.01%
房租、物业款	36,597.07	1.65%	4,496.91	0.19%	5,207.17	0.21%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末	
其他	9,487.71	0.43%	259.55	0.01%	49,696.90	1.98%
合计	<b>2,218,947.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,408,622.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,503,901.68</b>	<b>100.00%</b>

截至 2020 年 6 月末，合同负债按账龄划分情况如下：

图表 6-24 截至 2020 年 6 月末发行人合同负债账龄分布

单位：万元

账龄	2020 年 6 月末	比例（%）
1 年以内	1,434,216.35	62.43%
1-2 年	734,882.73	33.12%
2-3 年	38,450.39	1.73%
3 年以上	11,397.68	0.51%
合计	<b>2,218,947.23</b>	<b>100.00%</b>

截至 2020 年 6 月末，公司预收售楼款明细如下：

图表 6-25 截至 2020 年 6 月末发行人预收售楼款明细

单位：万元

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
信达南星	30,366.90	531,374.92	已竣工	100%
公园里	418,023.84	355,882.61	一期已竣工，二期及三期 2020 年，四期 2021 年	98%
东方禾苑	226,043.73	189,053.98	2020 年	98%
翡玉公馆	295,931.96	167,477.62	2022 年	78%
上郡二期	6,828.45	143,237.96	已竣工	98%
翰林兰庭二期	19,458.95	106,220.95	已竣工	98%
银海御湖	89,290.50	82,588.36	一期已竣工，二期 2020 年	98%
秀山信达城	113,899.28	80,721.26	一期二期已竣工，三期 2020 年，四期 2021 年	97%
翡丽世家	91,463.77	64,246.94	2020 年	48%
海上传奇	8,961.57	59,928.75	一期二期三期已竣工，四期 2020 年	100%
金地蓝庭	93,203.54	51,474.02	2021 年	47%
铜陵东方蓝海	40,112.92	46,977.36	2020 年	76%
东方樾府	24,000.92	41,306.69	已竣工	76%
宝山顾村	68,771.05	41,226.33	2020 年	39%
信达天御	88,531.47	37,546.20	S1-18 乐活公寓 2020 年；S1-16 香颂公馆 2022 年	89%
庐阳府香颂公馆	57,139.86	35,622.74	2020 年	80%
溪岸观邸	58,513.87	29,777.91	2020 年	73%

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
东方龙城	21,051.22	28,664.21	已竣工	97%
六安东方蓝海	14,112.33	26,422.59	已竣工	97%
舜耕华府	34,058.35	23,929.72	一期已竣工，二期 2020 年	60%
芜湖东方蓝海	3,801.46	23,639.64	已竣工	96%
北京东方蓝海	7,032.41	22,377.39	已竣工	41%
公园郡一期	40,973.59	18,150.19	2021 年	71%
庐阳府御源公馆	35,556.79	16,788.44	2021 年	82%
信达国际	5,221.13	13,967.82	已竣工	73%
安徽东方蓝海	4,013.12	12,077.67	已竣工	100%
泰禾金尊府	9,268.51	8,933.96	2020 年	-
龙泉广场	12,581.96	7,720.44	2020 年	63%
东钱湖 07-7 地块二期项目	3,241.72	5,179.07	已竣工	100%
海天下	10,885.84	3,512.33	一期二期三期四期已竣工，五期 2022 年	100%

截至 2020 年 6 月末，公司账龄超过 1 年的合同负债为 573,652.35 万元，主要为尚未结转的预收售房款，账龄超过 1 年的重要合同负债情况如下：

图表 6-26 截至 2020 年 6 月末发行人账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	2020 年 6 月末 (万元)	未结转原因	账龄
公园里	231,321.08	尚未交付	1 至 2 年
秀山信达城	96,554.29	尚未交付	1 至 2 年
铜陵投资一级开发土地款	91,341.53	尚未交付	1 至 2 年
东方禾苑	77,430.49	尚未交付	1 至 3 年
翡玉公馆	77,004.96	尚未交付	1 至 2 年
合计	<b>573,652.35</b>	-	-

#### 5、其他应付款

根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，公司将原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目，具体情况如下：除应付利息和应付股利外，公司其他应付款主要由应付外部单位往来款、履约保证金和工程质量保证金等构成。近三年及一期末，公司的其他应付款（不包括应付利息及应付股利）分别为 406,987.89 万元、521,249.43 万元、633,543.27 万元和 846,457.20 万元，占流动负债的比例分别为 12.57%、9.47%、12.02%和 16.17%。2018 年末，公司其他应付款（不包括应付利息和应付股利）较 2017 年末增加 114,261.54 万元，增幅为 28.07%，其主要原因为长淮信达地产并表导致其他应付



款增加以及应付往来款增加所致。2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末增加 112,293.84 万元，增幅为 21.54%。

最近两年末，公司其他应付款(不包括应付利息和应付股利)分类情况如下：

图表 6-27 2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末发行人其他应付款分类情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末
应付外部单位往来款	789,558.70	570,706.58	457,493.53
收取的押金、质保金	24,278.32	23,040.04	32,070.69
代扣代缴费用	9,574.35	18,487.37	10,373.49
其他	22,982.70	21,309.28	21,311.73
合计	846,384.07	633,543.27	521,249.43

公司账龄超过 1 年的其他应付款主要为公司合作项目的合作双方依据合作协议，按持股比例向项目公司投入资金，故列示应付外部合作单位款项，不存在逾期尚未支付或违约的情形。截至 2020 年 6 月末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

图表 6-28 2020 年 6 月末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：万元

项目（对方单位）	金额	未偿还或结转的原因
合肥万科置业有限公司	69,357.50	尚未到期
泰州华侨城有限公司	69,357.50	尚未到期
金地（集团）股份有限公司	18,892.82	尚未到期
宁波江北万科置业有限公司	10,125.00	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	2,000.00	尚未到期
合计	169,732.82	-

## 非流动负债分析：

图表 6-28 发行人近三年及一期末合并报表非流动负债分析表

单位：万元

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
非流动负债：								
长期借款	990,631.42	13.07	864,365.21	11.40	1,216,587.82	15.09	1,646,565.00	26.61
应付债券	1,160,351.31	15.31	1,269,160.92	16.73	792,813.33	9.84	1,198,045.18	19.36
租赁负债	4,440.12	0.06	5846.93	0.08	-	-	-	-

科目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
长期应付款	132,735.05	1.75	116,688.19	1.54	483,542.18	6.00	70,475.33	1.14
预计负债	5,692.23	0.08	4,839.26	0.06	2,821.39	0.04	1,632.36	0.03
递延所得税负债	21,857.76	0.29	22,246.87	0.29	28,923.81	0.36	11,892.92	0.19
递延收益	30,593.76	0.40	30,593.76	0.40	31,630.25	0.39	21,474.87	0.35
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	2,346,301.64	30.96	2,313,741.14	30.51	2,556,318.78	31.71	2,950,085.65	47.67
负债合计	7,579,508.42	100.00	7,584,457.85	100.00	8,060,850.74	100.00	6,188,561.29	100.00

### 1、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别 1,646,565.00 万元、1,216,806.83 万元、864,365.21 和 990,631.42 万元，占非流动负债的比例分别为 55.81%、47.32%、37.36%和 42.22%。2018 年末，发行人长期借款较 2017 年末减少 429,977.18 万元，降幅为 26.11%，主要系公司一年内到期的长期借款增加所致。2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末减少 352,222.61 万元，降幅为 28.95%，主要系公司一年内到期的长期借款增加所致。

图表 6-29 发行人近三年及一期末长期借款情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
保证借款	429,700.00	472,536.33	515,900.00	471,540.00
质押借款	2,641.42	1,706.89	341,600.00	564,000.00
抵押借款	458,290.00	290,121.99	249,087.82	156,025.00
信用借款	100,000.00	100,000.00	110,000.00	455,000.00
合计	990,631.42	864,365.21	1,216,587.82	1,646,565.00

### 2、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 1,198,045.18 万元、792,813.33 万元、1,269,160.92 万元和 1,160,351.31 万元，占非流动负债的比例分别为 40.61%、31.01%、54.85%和 49.45%。2018 年末，公司应付债券较上年减少 405,231.85 万元，降幅为 33.82%，主要为一年内到期应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。2019 年末，公司应付债券较上年增加 476,347.59 万元，增幅为 60.08%，主要为公司新发行债券所致。2020 年 6 月末，公司长期借款较 2019 年末增加 126,266.21 万元，增幅 14.61%。

### 3、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 70,475.33 万元、483,542.18

万元、116,688.19 万元和 132,735.05 万元,占非流动负债总额的比重分别为 2.39%、18.92%、5.04%和 5.66%。2018 年末较上年增加 413,066.85 万元,增幅 586.12%,主要原因为发行人新增应付的债权转让款所致;2019 年末较上年减少 366,853.99 万元,降幅为 75.87%,主要原因为长期应付款重分类至一年内到期的非流动负债。

### (三) 所有者权益分析

图表 6-30 近三年及一期末发行人所有者权益结构

单位: 万元, %

科目	2020 年 6 月末	占比	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
实收资本(或股本)	285,187.86	12.16	285,187.86	12.53	285,187.86	13.66	152,426.04	15.14
资本公积	830,833.67	35.43	830,833.67	36.50	830,854.21	39.8	153,906.93	15.29
未分配利润	1,132,979.40	48.31	1,070,963.58	47.05	873,644.70	41.85	678,274.78	67.38
归属于母公司所有者权益合计	<b>2,249,000.93</b>	<b>95.91</b>	<b>2,186,985.10</b>	<b>96.09</b>	<b>1,989,686.77</b>	<b>95.31</b>	<b>984,607.75</b>	<b>97.8</b>
少数股东权益	95,994.95	4.09	89,019.79	3.91	97,809.71	4.69	22,106.42	2.2
所有者权益合计	<b>2,344,995.88</b>	<b>100.00</b>	<b>2,276,004.89</b>	<b>100.00</b>	<b>2,087,496.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,006,714.17</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末,发行人所有者权益分别为 1,006,714.17 万元、2,087,496.48 万元、2,276,004.89 万元和 2,344,995.88 万元,受 2018 年重大资产重组收购淮矿地产影响,当年所有者权益增幅为 107.36%。

#### 1、实收资本

近三年及一期末,发行人股本分别为 152,426.04 万元、285,187.86 万元、285,187.86 万元和 285,187.86 万元,占所有者权益的比重分别为 15.14%、13.66%、12.53%和 12.16%。2018 年末,发行人实收资本较 2017 年增加 132,761.82 万元,增幅为 87.10%,主要系重大资产重组合并淮矿地产所致。2019 年末,发行人实收资本较 2018 年末未发生变动。

#### 2、资本公积

近三年及一期末,发行人资本公积分别为 153,906.93 万元、830,854.21 万元、830,833.67 万元和 830,833.67 万元,占所有者权益的比重为 15.29%、39.80%、36.50%和 35.43%。2018 年末,发行人资本公积较 2017 年增加 676,947.28 万元,增幅为 439.84%,主要系重大资产重组合并淮矿地产所致。2019 年末,发行人资

本公积较 2018 年末变化不大。

### 3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 678,274.78 万元、873,644.70 万元、1,070,963.58 万元和 1,132,979.40 万元，占所有者权益的比重为 67.38%、41.85%、47.05%和 48.31%，未分配利润总额呈逐年递增趋势，主要原因均为公司经营业绩向好，盈利增加。

## （四）盈利能力分析

### 1、主要盈利情况分析

图表 6-31 近三年及一期利润表结构

单位：万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>营业总收入</b>	<b>1,022,497.48</b>	<b>1,947,839.31</b>	<b>1,875,406.67</b>	<b>1,521,604.89</b>
营业收入	1,022,497.48	1,947,839.31	1,875,406.67	1,521,604.89
<b>营业总成本</b>	<b>847,101.69</b>	<b>1,683,256.35</b>	<b>1,634,104.81</b>	<b>1,406,036.07</b>
营业成本	659,445.32	1,356,318.87	1,221,364.20	1,093,093.33
税金及附加	81,433.43	120,311.62	207,499.96	97,644.41
销售费用	19,187.05	40,454.97	37,987.00	36,103.26
管理费用	37,078.87	89,318.59	87,320.66	52,244.22
研发费用	221.73	301.6	308.06	183.39
财务费用	49,735.29	76,550.70	79,078.21	92,283.04
资产减值损失	-2,791.65	-46,696.86	2,271.34	34,484.42
信用减值损失	361.6	-713.70	-1,724.62	-
其他收益	362.63	371.74	589.58	493.2
投资收益	30,138.81	124,354.28	47,507.29	60,979.06
公允价值变动收益	-14,759.58	18,642.62	9,236.73	279.46
资产处置收益	10.58	3.8	37.77	63.04
<b>营业利润</b>	<b>188,718.18</b>	<b>360,544.84</b>	<b>298,673.22</b>	<b>177,382.22</b>
加：营业外收入	1,035.34	2,606.17	39,866.67	845.33
减：营业外支出	276.17	1,080.72	2,138.65	713.19
<b>利润总额</b>	<b>189,477.35</b>	<b>362,070.28</b>	<b>336,401.24</b>	<b>177,514.36</b>
减：所得税费用	78,475.65	106,460.93	85,469.78	70,995.68
<b>净利润</b>	<b>111,001.70</b>	<b>255,609.35</b>	<b>250,931.46</b>	<b>106,518.68</b>

### （1）营业收入

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 1,521,604.89 万元、1,875,406.67 万元、1,947,839.31 万元和 1,022,497.48 万元。2018 年较 2017 年增加 353,801.78 万元，增幅 23.25%，主要是得益于部分项目集中推货以及下半年完成对长淮信

达地产的重组。2019 年营业总收入同比增加 3.86%。

## （2）营业成本

近三年及一期，发行人的营业成本分别为 1,093,093.33 万元、1,221,364.20 万元、1,356,318.87 万元和 847,101.69 万元。2018 年较 2017 年增幅达到 11.73%，2019 年营业成本同比增幅 11.05%，主要原因为 2019 年度公司累计实现房地产权益销售面积 134.43 万平方米，权益销售合同额 241.09 亿元，因公司 2019 年度营业收入同比增长，同时结转相应成本，故营业成本亦相应增长。整体来看，近三年的营业成本增加和营业收入增加基本保持一致。

## （3）营业利润

近三年及一期，发行人的营业利润分别为 177,382.22 万元、298,673.22 万元、360,544.84 万元和 188,718.18 万元。2018 年较 2017 年增幅 68.38%，2019 年营业利润同比增幅 20.72%，主要原因为重大资产重组事项完成，公司项目储备有所扩大，部分项目集中推货，营业收入与营业利润均有较大提升。

## （4）营业外收入和营业外支出

发行人的营业外收入主要由股权取得收益、政府补助、违约金、无法支付的款项等构成。近三年及一期，发行人营业外收入分别为 845.33 万元、39,866.67 万元、606.17 万元和 1,035.34 万元。2018 年度，公司营业外收入大幅增加，主要系公司合并长淮信达地产产生负商誉所致。2019 年度，公司营业外收入 2,606.17 万元。

发行人的营业外支出主要由赔偿金违约金构成。近三年及一期，发行人营业外支出分别为 713.19 万元、2,138.65 万元、1,080.72 万元和 276.17 万元。

近三年，发行人的营业外收入和营业外支出的情况如下表所示：

图表 6-32 近三年发行人营业外收入和营业外支出情况表

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
股权取得收益	-	37,319.65	-
政府补助	283.86	1,202.78	71.26
违约金	1,466.04	654.51	202.63
以前年度预计负债转回	-	374.68	-
罚款净收入	159.10	220.45	6.20
盘盈利得	47.05	47.05	-
无法支付的款项	188.21	17.14	481.83

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他	92.03	30.41	83.41
非流动资产处置利得	416.92	-	-
<b>营业外收入合计</b>	<b>2,606.17</b>	<b>39,866.67</b>	<b>845.33</b>
赔偿金违约金	516.39	2,095.42	582.25
对外捐赠	50.00	20.00	-
非流动资产损毁报废损失	-	-	10.74
其他	508.91	23.24	120.2
<b>营业外支出合计</b>	<b>1,080.72</b>	<b>2,138.65</b>	<b>713.19</b>
<b>营业外收支净额</b>	<b>1,525.45</b>	<b>37,728.02</b>	<b>132.14</b>

## 2、期间费用分析

图表 6-33 发行人费用情况表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售费用	19,187.05	40,454.97	37,987.00	36,103.26
管理费用	37,078.87	89,318.59	87,320.66	52,244.22
研发费用	221.73	301.60	308.06	183.39
财务费用	49,735.29	76,550.70	79,078.21	92,283.04
营业收入	1,022,497.48	1,947,839.31	1,875,406.67	1,521,604.89
<b>占营业收入比重</b>	<b>10.39%</b>	<b>10.61%</b>	<b>10.90%</b>	<b>11.88%</b>

### (1) 销售费用

近三年及一期，发行人销售费用分别为 36,103.26 万元、37,987.00 万元、40,454.97 万元和 19,187.05 万元。2019 年较上年增加 2,467.97 万元，同比增长 6.50%。最近三年，公司销售费用呈逐年上升趋势，主要原因是公司加大了销售推广力度，广告宣传、策划费用增加所致。

### (2) 管理费用

公司管理费用主要由人工费、业务费、办公费和摊提费用项目构成。近三年及一期，发行人管理费用分别为 52,244.22 万元、87,320.66 万元、89,318.59 万元和 37,078.87 万元。2019 年较上年增加 1,997.93 万元，同比增长 2.29%，主要为公司规模扩大，人工费、咨询费及办公费增加所致。

### (3) 研发费用

根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，发行人增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，公司相应追溯调整了比较数

据，2017 年度调增研发费用 183.39 万元，调减管理费用 183.39 万元。2018 年度调增研发费用 308.06 万元，调减管理费用 308.06 万元。2019 年，公司研发费用为 301.60 万元。

#### （4）财务费用

公司财务费用主要由利息支出、利息收入和手续费等项目构成。近三年及一期，发行人财务费用分别为 92,283.04 万元、79,078.21 万元、76,550.70 万元和 49,735.29 万元，占当期营业收入的比例分别为 6.06%、4.22%、3.93%和 4.86%。2019 年度，公司财务费用较上年减少 2,527.51 万元，同比降低 3.20%。

#### （5）费用占比分析

发行人近三年及一期的费用占营业收入的占比分别为 11.88%、10.90%、10.61% 和 10.39%，2017 到 2019 年的费用占比变化幅度不大，2019 年受收入增幅较少所致，占比略有增加。

### （五）现金流量状况分析

图表 6-34 近三年及一期现金流量表情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	1,071,608.01	2,250,089.34	3,466,402.06	2,701,273.29
经营活动现金流出小计	818,071.43	1,438,608.33	2,760,266.32	1,260,040.20
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>253,536.58</b>	<b>811,481.01</b>	<b>706,135.74</b>	<b>1,441,233.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	291,849.10	5,679,768.60	5,008,384.71	7,459,166.89
投资活动现金流出小计	376,555.37	6,236,773.43	4,561,034.36	7,905,251.68
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-84,706.27</b>	<b>-557,004.83</b>	<b>447,350.35</b>	<b>-446,084.79</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	733,347.53	1,493,735.83	954,041.25	867,637.49
筹资活动现金流出小计	563,522.02	2,252,642.22	1,796,548.14	1,081,180.81
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>169,825.51</b>	<b>-758,906.39</b>	<b>-842,506.88</b>	<b>-213,543.32</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		--	--	--
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>338,655.82</b>	<b>-504,430.22</b>	<b>310,979.20</b>	<b>781,604.97</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,418,540.84	1,922,971.06	1,611,991.85	830,386.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,757,196.66</b>	<b>1,418,540.84</b>	<b>1,922,971.06</b>	<b>1,611,991.85</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人分别实现经营活动现金流入 2,701,273.29 万元、

3,466,402.06 万元、2,250,089.34 万元和 1,071,608.01 万元，同期分别实现经营活动现金流出 1,260,040.20 万元、2,760,266.32 万元、1,438,608.33 万元和 818,071.43 万元，同期分别实现经营活动产生的现金流量净额分别为 1,441,233.08 万元、706,135.74 万元、811,481.01 万元和 253,536.58 万元。

公司近年来销售回款逐年增长，但由于 2015-2016 年公司积极的拿地策略，导致 2016 年度经营活动现金流呈净流出状态；2017 年以来，公司拿地策略明显转向谨慎，拿地支出大幅缩减，使得经营活动净现金流回正。

近三年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 1,777,352.27 万元、2,251,283.31 万元、1,872,027.94 万元和 735,004.14 万元，主要为销售商品的收入，总体来看，发行人近三年的销售受限价限售政策影响，规模未有增长。

近三年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 923,921.02 万元、1,215,118.75 万元、378,061.40 万元和 336,603.87 万元，主要为发行人收到的保证金和往来款，减少原因主要为收到的合作公司往来款减少。

发行人支付其他与经营活动有关的现金主要为支付的保证金及往来款、销售费用及管理费用等，近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金金额分别为 579,965.04 万元、1,195,560.39 万元、364,650.72 万元和 168,343.69 万元，2019 年末较 2018 年末降幅 69.50%，原因系支付保证金、往来款减少。

## 2、投资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -446,084.79 万元、447,350.35 万元、-557,004.83 万元和 -84,706.27 万元。

近三年及一期，发行人分别实现投资活动现金流入 7,459,166.89 万元、5,008,384.71 万元、5,679,768.60 万元和 291,849.10 万元，主要是由融资人利用闲置资金开展国债逆回购业务。

近三年及一期，发行人分别实现投资活动现金流出 7,905,251.68 万元、4,561,034.36 万元、6,236,773.43 万元和 376,55.37 万元，与投资活动现金流入的趋势一致，也出现了大幅度的波动。

由于公司利用闲置资金开展国债逆回购业务，导致公司投资流入和支出规模较大。2017 年由于公司设立或购买地产基金及对合作项目的资金拆借较大，导致当期投资活动现金流呈大额净流出状态。

发行人收回投资收到的现金主要为收回资金拆借，近三年发行人收回投资收到的现金金额分别为 7,079,918.52 万元、3,888,915.73 万元以及 5,208,055.25 万元。2019 年末较 2018 年末投资活动现金流入增幅 36.74%，原因系收回资金拆借增加。

发行人投资支付的现金主要为公司设立或购买地产基金及对合作项目的资



金拆借，近三年发行人投资支付的现金金额分别为 7,136,414.48 万元、3,844,434.00 万元以及 5,248,262.31 万元，2019 年末较 2018 年末增幅 36.52%，主要系支付资金拆借增加。

### 3、筹资活动产生的现金流量

近三年及一期发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-213,543.32 万元、-842,506.88 万元、-758,906.39 万元和 169,825.51 万元。

近三年及一期发行人分别实现筹资活动现金流入 867,637.49 万元、954,041.25 万元、1,493,735.83 万元和 733,347.53 万元，主要是为收到资金拆借款增加所致。

近三年及一期发行人分别实现筹资活动现金流出 1,081,180.81 万元、1,796,548.14 万元、2,252,642.22 万元和 563,522.02 万元，主要为偿还资金拆借款增加所致。

公司目前的现金流量能够满足公司业务对资金的需求，但随着公司继续加快现有项目的开发投资及扩大经营规模，增强市场竞争力，公司仍需要通过直接和间接融资手段筹集资金以满足公司的发展需求。

## (六) 偿债能力分析

图表 6-35 近三年及一期发行人偿债能力分析

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.70	1.62	1.66	1.92
速动比率	0.63	0.49	0.53	0.74
资产负债率	76.37%	76.92%	79.43%	86.01%

发行人近三年及一期流动比率分别为 1.92、1.66、1.62 和 1.70，发行人近三年及一期速动比率分别为 0.74、0.53、0.49 和 0.63；发行人速动比率明显低于流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比大。房地产是资金密集型行业，产品开发周期较长，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发建设，因而存货占比较高。2018 年末速动比率较 2017 年末下滑，主要是长淮信达地产并表，存货及流动负债增幅大于流动资产增幅所致。2019 年末，受非流动资产占比进一步上涨，流动比率略有下降；受存货占比进一步上涨，速动比率略有下降。

发行人近三年及一期末资产负债率分别为 86.01%、79.43%、76.92%和 76.37%；近三年及一期末，剔除预收账款及合同负债后的其它负债占总资产的比例分别为 67.00%、54.76%、52.47%和 54.00%。从整体来看，公司扣除预收账款及合同负债后资产负债率呈下降趋势，受长淮信达地产并表影响，公司 2018 年末资产负债率及扣除预收账款及合同负债后的资产负债率大幅下降。由于房地产行业属于

资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。

### （七）盈利能力分析

图表 6-36 发行人近三年及一期盈利能力指标表

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业毛利率	35.51%	30.37%	34.87%	28.16%
总资产收益率	1.12%	2.56%	2.89%	1.55%
净资产收益率	4.80%	11.09%	16.22%	10.99%

虽然近年来全国房地产市场受政策调控影响有下行趋势，但商品房价格总体上趋于平稳，公司凭借行业出色的经营效率、建筑工业化、价格合理的土地储备等因素，保持了行业内较好的毛利率水平和净利率水平。近三年及一期，发行人的营业毛利率分别为 28.16%、34.87%、30.37%和 35.51%，总资产收益率分别为 1.55%、2.89%、2.56%和 1.12%，发行人近年来总资产收益率下降的原因主要由于房地产行业整体的利润率趋势都在下行。

近三年及一期发行人净资产收益率分别为 10.99%、16.22%、11.09%和 4.80%，总体来看，公司通过提升经营效率，克服了利润率下降的影响，公司的净资产收益率仍然保持在较高水平。

### （八）营运能力分析

图表 6-37 发行人近三年及一期营运能力指标表

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	42.58	65.49	46.44	31.04
存货周转率（次）	0.11	0.22	0.24	0.36
总资产周转率（次）	0.10	0.19	0.22	0.22

从应收账款周转率来看，近三年及一期应收账款周转率分别为 31.04 次、46.44 次、65.49 次和 42.58 次，呈现一定的波动，主要是因为营业收入与应收账款的波动所致，由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，应收账款周转率较高。总体而言，公司的应收账款周转率控制在合理水平。

从存货周转率来看，近三年及一期存货周转率分别为 0.36 次、0.24 次、0.22 次和 0.11 次，呈现出下降趋势，由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。2018 年度，公司营业收入较 2017 年度增长较多，相应的营业成本亦有所增长，但营业成本的增幅小于营收收入增幅，且因合并长淮信达地产，公

司存货增加较多，因此公司 2018 年度存货周转率较 2017 年度有所下降。

近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为 0.22 次、0.22 次、0.19 次和 0.10 次，呈下降趋势，主要因为资产规模的扩大所致。

截至本募集说明书签署日，发行人总资产、净资产、营业收入、净利润等财务指标未发生重大不利变化。

#### 四、发行人有息债务情况

##### (一) 发行人有息债务余额情况

图表 6-38 发行人近三年及一期末借款期限结构情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
短期借款	60,096.64	50,014.50	-	1,700.00
一年内到期的非流动负债	1,457,210.02	1,315,061.78	1,595,754.59	920,355.00
长期借款	990,631.42	864,365.21	1,216,587.82	1,646,565.00
应付债券	1,160,351.31	1,269,160.92	792,813.33	1,198,045.18
长期应付款	130,120.05	116,688.19	483,542.18	70,475.33
其他应付款	110,366.67	-	-	-
合计	3,908,776.11	3,615,290.60	4,088,697.92	3,837,140.51

注：图表 6-38 中 2019 年末、2020 年 6 月末数据含报告期末未逾期应付利息。

图表 6-39 2018 年发行人财务融资情况

单位：万元

2018 年末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
4,087,045.71	6.31	198,863.95

2018 年末融资总额	4,087,045.71
其中：银行贷款	643,782.82
信托贷款	861,500.00
债券融资	1,242,000.00
其他融资	1,339,762.89
最高融资成本(%)	9.9
利息资本化比例(%)	69.18

图表 6-40 2019 年末发行人财务融资情况

单位：万元

2019 年末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,537,288.94	6.35	305,347.87

<b>2019 年末融资总额</b>	<b>3,537,288.94</b>
其中：银行贷款	633,997.67
信托贷款	529,800.00
债券融资	1,579,793.10
其他融资	793,698.17
最高融资成本（%）	9.9
利息资本化比例（%）	66.38

图表 6-41 截至 2020 年 6 月末发行人借款抵押担保情况

单位：万元

借款类别	金额
信用借款	1,844,666.15
保证借款	1,044,850.00
抵押借款	893,580.50
质押借款	52,641.42
<b>借款合计</b>	<b>3,835,2738.07</b>

注：图表 6-38 与 6-39 关于 2018 年合计数差额原因为债券承销费摊销；图表 6-38 与 6-40 关于 2019 年合计数差额、图表 6-38 与 6-41 关于 2020 年 6 月末合计数差额原因均为截至报告期末未逾期应付利息。

### 1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 1,700.00 万元、0.00 万元、50,014.50 万元和 60,096.64 万元。截至 2020 年 6 月末，发行人短期借款 60,000.00 万元，其中保证借款 10,020.26 万元，质押借款 50,076.39 万元，具体明细如下：

图表 6-42 截至 2020 年半年度发行人短期借款明细

单位：万元

借款人	贷款人	借款余额	起始日期	到期日期	抵质押情况
上海信达立人投资管理有限公司	上海银行	10,020.26	2019/12/30	2020/12/29	保证
上海信达立人投资管理有限公司	渤海信托	50,076.39	2020/3/17	2021/3/16	质押
<b>合计</b>		<b>60,096.64</b>			

注：短期借款含截至报告期末未逾期应付利息 966,448.05 元。

### 2、一年内到期的非流动负债

截至 2020 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债 1,457,210.02 万元，其中一年内到期的长期借款 826,360.60 万元，一年内到期的应付债券 487,879.78 万元，一年内到期的长期应付款 140,836.87 万元，一年内到期的租赁负债 2,132.76

万元。

图表 6-43 截至 2020 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

序号	借款主体	贷款银行	余额	担保方式	起息日	到期日
1	安徽金湖信达置业有限公司	中信信托有限责任公司	85,000.00	保证	2017/8/29	2020/8/27
2	安徽信达房地产开发有限公司	中意资产管理有限责任公司	110,000.00	保证	2018/2/9	2020/8/9
3	安徽信达房地产开发有限公司	中意资产管理有限责任公司	70,000.00	保证	2019/1/25	2020/8/9
4	安徽信达房地产开发有限公司	中意资产管理有限责任公司	20,000.00	保证	2019/1/29	2020/8/9
5	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国光大银行马鞍山分行	1,700.00	抵押	2019/7/24	2020/7/20
6	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国光大银行马鞍山分行	1,000.00	抵押	2019/9/6	2020/7/20
7	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国光大银行马鞍山分行	500.00	抵押	2019/9/20	2020/7/20
8	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国光大银行马鞍山分行	670.00	抵押	2019/9/26	2020/7/20
9	合肥中环亿城置业有限公司	浙商银行合肥分行	15,000.00	抵押	2019/1/31	2020/7/30
10	合肥中环融城置业有限公司	浙商银行合肥分行	5,000.00	抵押	2019/7/2	2020/7/1
11	安徽建银房地产开发有限公司	徽商银行合作化路支行	100.00	抵押	2019/11/29	2020/11/29
12	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行松江支行	1,250.00	抵押	2017/9/27	2020/9/30
13	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行松江支行	1,562.50	抵押	2017/10/26	2020/9/30
14	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行松江支行	1,437.50	抵押	2017/11/30	2020/9/30
15	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行松江支行	750.00	抵押	2017/12/19	2020/9/30
16	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行	372.50	抵押	2019/7/11	2020/9/20
17	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行	302.50	抵押	2019/7/15	2020/9/20
18	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行	200.00	抵押	2019/7/15	2020/9/20
19	上海信达立人投资管理有限公司	渤海银行上海分行	500.00	保证	2019/7/2	2020/12/20
20	上海坤安置业有限公司	上海国际信托有限公司	261,600.00	抵押	2016/7/13	2020/12/13
21	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	500.00	抵押	2018/3/16	2020/8/22
22	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	400.00	抵押	2018/3/27	2020/8/22

序号	借款主体	贷款银行	余额	担保方式	起息日	到期日
23	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	400.00	抵押	2018/3/30	2020/8/22
24	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	500.00	抵押	2018/4/4	2020/8/22
25	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	300.00	抵押	2018/5/3	2020/8/22
26	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	400.00	抵押	2018/5/4	2020/8/22
27	信达地产股份有限公司	太平资产管理有限公司	44,000.00	保证	2015/12/28	2020/12/27
28	信达地产股份有限公司	中期票据二期	140,000.00	信用	2015/8/26	2020/8/26
29	信达地产股份有限公司	中期票据三期	10,000.00	信用	2015/12/15	2020/12/15
30	信达地产股份有限公司	资产支持票据 A2	2,000.00	信用	2019/1/21	2020/7/26
31	信达地产股份有限公司	债权融资计划二期	800.00	信用	2019/11/28	2020/11/28
32	北京始于信投资管理有限公司	中信银行股份有限公司总行营业部	1,200.00	抵押	2018/6/27	2020/12/10
33	重庆信达星城置业有限公司	中国民生银行股份有限公司重庆分行	550.00	抵押	2019/6/20	2020/12/20
34	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司	864.29	信用	2018/7/26	2021/3/21
35	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司	6,472.45	信用	2018/8/8	2021/3/21
36	深圳信润房地产开发有限公司	深圳泰禾房地产开发有限公司	65,700.00	保证	2016/11/16	2020/9/30
37	淮矿铜陵投资有限责任公司	国家开发银行安徽省分行	3,000.00	保证	2013/2/1	2020/11/20
38	淮矿铜陵投资有限责任公司	国家开发银行安徽省分行	2,000.00	保证	2013/2/1	2020/11/20
39	合肥环美房地产发展有限公司	华夏银行股份有限公司合肥分行	1,380.00	抵押	2016/1/4	2020/12/21
40	合肥环美房地产发展有限公司	华夏银行股份有限公司合肥分行	920.00	抵押	2016/1/4	2020/12/21
41	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	淮矿财务有限公司	50.00	保证	2018/6/25	2020/12/21
42	淮矿地产六安置业有限责任公司	淮矿财务有限公司	100.00	保证	2018/6/29	2020/12/21
43	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	淮矿财务有限公司	100.00	保证	2018/6/29	2020/12/21
44	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国光大银行马鞍山分行	425.00	抵押	2019/7/24	2021/1/20
45	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国光大银行马鞍山分行	250.00	抵押	2019/9/6	2021/1/20
46	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国光大银行马鞍山分行	125.00	抵押	2019/9/20	2021/1/20
47	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国光大银行马鞍山分行	167.50	抵押	2019/9/26	2021/1/20

序号	借款主体	贷款银行	余额	担保方式	起息日	到期日
48	马鞍山信安企业管理有限责任公司	徽商银行马鞍山分行	500.00	抵押	2020/6/10	2020/12/9
49	马鞍山信安企业管理有限责任公司	徽商银行马鞍山分行	500.00	抵押	2020/6/10	2021/6/9
50	合肥中环亿城置业有限公司	浙商银行合肥分行	10,000.00	抵押	2019/1/31	2021/1/30
51	合肥中环亿城置业有限公司	浙商银行合肥分行	5,000.00	抵押	2019/7/1	2021/1/30
52	合肥中环融城置业有限公司	浙商银行合肥分行	5,000.00	抵押	2019/7/2	2021/1/1
53	安徽建银房地产开发有限公司	徽商银行合作化路支行	100.00	抵押	2019/11/29	2021/5/29
54	安徽建银房地产开发有限公司	徽商银行合作化路支行	100.00	抵押	2020/1/2	2020/12/2
55	安徽建银房地产开发有限公司	徽商银行合作化路支行	100.00	抵押	2020/1/2	2021/6/2
56	安徽建银房地产开发有限公司	徽商银行合作化路支行	123.00	抵押	2020/6/24	2020/12/31
57	安徽建银房地产开发有限公司	徽商银行合作化路支行	100.00	抵押	2020/6/24	2021/6/30
58	安徽信万华房地产开发有限公司	徽商银行合肥合作化路支行	100.00	抵押	2020/1/2	2020/12/31
59	安徽信万华房地产开发有限公司	徽商银行合肥合作化路支行	100.00	抵押	2020/1/2	2021/6/30
60	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行松江支行	1,250.00	抵押	2017/9/27	2021/3/31
61	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行松江支行	1,562.50	抵押	2017/10/26	2021/3/31
62	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行松江支行	1,437.50	抵押	2017/11/30	2021/3/31
63	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行松江支行	750.00	抵押	2017/12/19	2021/3/31
64	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行	372.50	抵押	2019/7/11	2021/3/20
65	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行	302.50	抵押	2019/7/15	2021/3/20
66	上海信达立人投资管理有限公司	浙商银行股份有限公司上海分行	200.00	抵押	2019/7/15	2021/3/20
67	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	500.00	抵押	2018/3/16	2021/2/22
68	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	400.00	抵押	2018/3/27	2021/2/22
69	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	400.00	抵押	2018/3/30	2021/2/22
70	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	500.00	抵押	2018/4/4	2021/2/22
71	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	300.00	抵押	2018/5/3	2021/2/22

序号	借款主体	贷款银行	余额	担保方式	起息日	到期日
72	浙江信达地产有限公司	招商银行股份有限公司宁波分行	400.00	抵押	2018/5/4	2021/2/22
73	深圳信润房地产开发有限公司	渤海银行天津分行	10,000.00	抵押	2020/1/21	2020/7/16
74	深圳信润房地产开发有限公司	渤海银行天津分行	30,000.00	抵押	2020/1/21	2021/1/16
75	信达地产股份有限公司	公司债券公募一期	247,848.65	信用	2016/3/1	2021/2/28
76	信达地产股份有限公司	公司债券公募二期	45,368.03	信用	2016/3/14	2021/3/13
77	信达地产股份有限公司	资产支持票据 A2	5,700.00	信用	2019/1/21	2021/1/26
78	信达地产股份有限公司	债权融资计划二期	800.00	信用	2019/11/28	2021/5/28
79	北京始于信投资管理有限公司	中信银行股份有限公司总行营业部	100.00	抵押	2018/6/27	2021/6/10
80	重庆信达星城置业有限公司	中国民生银行股份有限公司重庆分行	550.00	抵押	2019/6/20	2021/6/20
81	马鞍山信安企业管理有限责任公司	中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司	32,804.08	信用	2018/8/8	2021/3/21
82	上海坤安置业有限公司	福州泰禾丽创置业有限公司	8,208.99	信用	2017/12/28	2021/2/8
83	上海坤安置业有限公司	福州泰禾丽创置业有限公司	5,400.00	信用	2018/2/8	2021/2/8
84	上海坤安置业有限公司	福州泰禾丽创置业有限公司	1,800.00	信用	2018/3/29	2021/3/29
85	上海坤安置业有限公司	福州泰禾丽创置业有限公司	2,250.00	信用	2018/6/15	2021/6/15
86	北京东方蓝海置业有限责任公司	上海国际信托有限公司	26,530.00	保证	2019/4/18	2021/4/17
87	北京东方蓝海置业有限责任公司	上海国际信托有限公司	2,140.00	保证	2019/4/30	2021/4/30
88	北京东方蓝海置业有限责任公司	上海国际信托有限公司	11,330.00	保证	2019/5/16	2021/5/16
89	北京东方蓝海置业有限责任公司	西部信托有限公司	10,000.00	保证	2019/4/18	2021/4/18
90	淮矿铜陵投资有限责任公司	国家开发银行安徽省分行	3,000.00	保证	2013/2/1	2021/5/20
91	淮矿铜陵投资有限责任公司	国家开发银行安徽省分行	2,000.00	保证	2013/2/1	2021/5/20
92	合肥环美房地产发展有限公司	华夏银行股份有限公司合肥分行	60.00	抵押	2016/1/4	2021/6/21
93	合肥环美房地产发展有限公司	华夏银行股份有限公司合肥分行	40.00	抵押	2016/1/4	2021/6/21
94	芜湖嘉合置业有限公司	中国光大银行芜湖分行	4,700.00	抵押	2018/9/18	2021/2/28
95	芜湖嘉合置业有限公司	中国光大银行芜湖分行	3,000.00	抵押	2019/5/7	2021/2/28
96	芜湖嘉合置业有限公司	中国光大银行芜湖分行	1,500.00	抵押	2019/10/30	2021/2/28
97	芜湖嘉合置业有限公司	中国光大银行芜湖分行	2,550.00	抵押	2019/11/21	2021/2/28
98	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	淮矿财务有限公司	5,500.00	保证	2018/6/25	2021/6/24
99	淮矿地产六安置业有限公司	淮矿财务有限公司	14,600.00	保证	2018/6/29	2021/6/28
100	淮矿地产铜陵置业有限公司	淮矿财务有限公司	19,600.00	保证	2018/6/29	2021/6/28
101	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	中国农业银行杭州笕桥支行	1,000.00	抵押	2020/1/16	2020/12/31



序号	借款主体	贷款银行	余额	担保方式	起息日	到期日
102	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	中国农业银行杭州笕桥支行	3,000.00	抵押	2020/1/16	2021/6/30
103	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	中国农业银行杭州笕桥支行	50.00	抵押	2020/4/13	2020/9/30
104	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	中国农业银行杭州笕桥支行	250.00	抵押	2020/4/13	2020/12/31
105	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	中国农业银行杭州笕桥支行	750.00	抵押	2020/4/13	2021/6/30
106	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	中国农业银行杭州笕桥支行	80.00	抵押	2020/5/12	2020/9/30
107	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	中国农业银行杭州笕桥支行	400.00	抵押	2020/5/12	2020/12/31
108	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	中国农业银行杭州笕桥支行	1,200.00	抵押	2020/5/12	2021/6/30
	合计		1,393,756.98			

注：图表 6-43 一年内到期的非流动负债不含截至报告期末未逾期应付利息。

### 3、长期借款

截至 2020 年 6 月末，发行人长期借款为 990,631.42 万元，其中信用借款 100,000 万元，保证借款 429,700.00 万元，抵押借款 458,290.00 万元，质押借款 2,641.42 万元。

图表 6-44 近两年末发行人长期借款情况

单位：万元

借款类别	2020年6月末	2019年末	2018年末
信用借款	100,000.00	100,000.00	11,000.00
保证借款	429,700.00	472,536.33	515,900.00
抵押借款	458,290.00	290,121.99	249,087.82
质押借款	2,641.42	1,706.89	341,600.00
借款合计	990,631.42	864,365.21	1,216,587.82

### 4、应付债券

截至 2020 年 6 月末，发行人应付债券为 1,160,351.31 万元，其中中期票据 160,000.00 万元，非公开发行公司债券 489,624.49 万元，定向债务融资工具 200,000.00 万元，资产支持票据 75,300.00 万元，债权融资计划 235,426.81 万元。

图表 6-45 2020 年 6 月末发行人应付债券情况

单位：万元

序号	借款主体	借款性质	贷款银行	余额	担保方式	起息日	到期日
1	信达地产	应付债券	债务融资工具一期	100,000.00	信用	2018/12/14	2021/12/14
2	信达地产	应付债券	债务融资工具二期	100,000.00	信用	2018/12/25	2021/12/25
3	信达地产	应付债券	2019 年度公司债券私募一期	149,920.72	信用	2019/1/22	2022/1/22
4	信达地产	应付债券	2019 年度公司债券私募二期	269,774.25	信用	2019/5/21	2022/5/21
5	信达地产	应付债券	2019 年度公司债券私募三期	69,929.53	信用	2019/7/26	2022/7/26
6	信达地产	应付债券	资产支持票据 A3	2,350.00	信用	2019/1/21	2021/7/26
7	信达地产	应付债券	资产支持票据 A3	6,050.00	信用	2019/1/21	2022/1/26

序号	借款主体	借款性质	贷款银行	余额	担保方式	起息日	到期日
8	信达地产	应付债券	资产支持票据 A4	2,700.00	信用	2019/1/21	2022/7/26
9	信达地产	应付债券	资产支持票据 A4	6,450.00	信用	2019/1/21	2023/1/26
10	信达地产	应付债券	资产支持票据 A5	3,100.00	信用	2019/1/21	2023/7/26
11	信达地产	应付债券	资产支持票据 A5	6,850.00	信用	2019/1/21	2024/1/26
12	信达地产	应付债券	资产支持票据 A6	3,500.00	信用	2019/1/21	2024/7/26
13	信达地产	应付债券	资产支持票据 A6	7,200.00	信用	2019/1/21	2025/1/26
14	信达地产	应付债券	资产支持票据 A7	3,900.00	信用	2019/1/21	2025/7/26
15	信达地产	应付债券	资产支持票据 A7	7,600.00	信用	2019/1/21	2026/1/26
16	信达地产	应付债券	资产支持票据 A8	4,300.00	信用	2019/1/21	2026/7/26
17	信达地产	应付债券	资产支持票据 A8	8,100.00	信用	2019/1/21	2027/1/26
18	信达地产	应付债券	资产支持票据 A9	4,800.00	信用	2019/1/21	2027/7/26
19	信达地产	应付债券	资产支持票据 A9	8,400.00	信用	2019/1/21	2028/1/26
20	信达地产	应付债券	债权融资计划一期	130,000.00	信用	2019/11/8	2022/11/8
21	信达地产	应付债券	债权融资计划二期	37,326.81	信用	2019/11/28	2021/11/28
22	信达地产	应付债券	债权融资计划三期	38,100.00	信用	2019/12/26	2022/12/26
23	信达地产	应付债券	2020 年度第一期债权融资计划	30,000.00	信用	2020/4/13	2023/4/13
24	信达地产	应付债券	2020 年度第一期中期票据	160,000.00	信用	2020/5/21	2023/5/21
			合计	1,160,351.31			

注：图表 6-44 应付债券金额摊销了部分项目承销费。

## 5、长期应付款

截至 2020 年 6 月末，发行人长期应付款为 132,735.05 万元，主要为发行人新增应付的债权转让款。

## 6、其他应付款

截至 2020 年 6 月末，发行人其他应付款中 110,000.00 万元为中国信达流动性支持，到期日为 2021 年 5 月 21 日，担保方式为保证。

## 五、淮矿地产财务情况分析

### （一）淮矿地产财务报告的编制基础及审计情况

根据安永华明（2019）审计字第 61210341\_101 号、安永华明（2020）审计字第 61210341\_101 号，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对长淮信达地产有限公司（原淮矿地产有限责任公司）出具了标准无保留意见的审计报告。

该审计报告的编制基础如下：

1、该财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

2、该财务报表以持续经营为基础列报。

3、编制该财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## （二）长淮信达地产有限公司财务报表

图表 6-46 长淮信达地产有限公司近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月末	2018 年 12 月末	2017 年 12 月末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	383,736.47	357,359.20	388,786.74
交易性金融资产	7,700.00	70,000.00	-
应收票据及应收账款	14,113.46	15,575.85	15,450.31
预付款项	2,854.31	7,596.36	136,533.36
其他应收款	44,544.66	56,950.43	57,092.10
存货	1,531,583.45	1,636,478.10	1,516,597.31
其他流动资产	163,833.30	78,914.14	72,068.84
<b>流动资产合计</b>	<b>2,148,365.67</b>	<b>2,222,874.08</b>	<b>2,186,528.67</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期应收款	1,346.12	1,346.12	1,346.12
长期股权投资	23,342.46	12,550.52	170.93
其他非流动资产	50,437.81	-	-
投资性房地产	51,259.52	53,271.31	53,993.38
固定资产	685.59	615.24	713.47
无形资产	411.40	40.92	24.67
递延所得税资产	27,342.76	37,919.27	35,708.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>155,034.52</b>	<b>105,743.37</b>	<b>91,956.96</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,303,400.18</b>	<b>2,328,617.45</b>	<b>2,278,485.62</b>
<b>流动负债：</b>			
应付票据及应付账款	179,236.83	174,600.61	203,430.06
预收账款	-	-	662,200.85
合同负债	626,359.40	656,093.94	-
应付职工薪酬	22,297.65	19,287.27	11,160.65
应交税费	89,399.18	75,632.29	35,740.05
其他应付款	41,431.69	35,377.67	87,277.50
一年内到期的非流动负债	78,424.59	194,955.00	162,300.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,037,149.34</b>	<b>1,155,946.77</b>	<b>1,162,109.11</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	224,440.79	249,437.82	383,285.00
租赁负债	79.07	-	-
长期应付款	2,615.00	2,615.00	2,615.00

项目	2019 年 12 月末	2018 年 12 月末	2017 年 12 月末
递延收益	8,118.54	9,051.26	9,349.89
递延所得税负债	636.74	695.69	565.23
其他非流动负债	102,240.00	85,183.13	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>338,130.13</b>	<b>346,982.89</b>	<b>395,815.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,375,279.47</b>	<b>1,502,929.66</b>	<b>1,557,924.24</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	513,664.32	513,664.32	513,664.32
资本公积	109,447.20	109,447.20	109,447.20
盈余公积	21,609.39	19,923.87	17,242.82
未分配利润	230,384.39	142,077.75	61,668.37
归属于母公司所有者权益合计	875,105.29	785,113.13	702,022.71
少数股东权益	53,015.42	40,574.65	18,538.68
<b>所有者权益合计</b>	<b>928,120.71</b>	<b>825,687.79</b>	<b>720,561.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,303,400.18</b>	<b>2,328,617.45</b>	<b>2,278,485.62</b>

## (二) 合并利润表

图表 6-47 长淮信达地产有限公司 2017-2019 年度合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>营业收入</b>	<b>588,279.33</b>	<b>590,221.99</b>	<b>588,270.71</b>
<b>减：营业成本</b>	<b>378,968.50</b>	<b>379,579.39</b>	<b>433,285.33</b>
税金及附加	33,155.45	67,368.32	18,916.80
销售费用	14,806.02	9,750.62	8,125.44
管理费用	17,743.83	21,287.37	20,164.98
财务费用	1,700.34	4,563.83	5,042.45
其中：利息费用	6,044.40	7,560.25	8,342.57
利息收入	4,417.78	3,144.70	3,416.67
资产减值损失	2,181.15	-23,619.38	33,901.40
信用减值损失	-329.44	-350.87	-
加：其他收益	28.38	80.00	39.76
加：投资收益	-1,117.57	1,430.22	2,026.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,575.09	-120.41	37.90
资产处置收益/(损失)	-2.31	-	-2.19
<b>营业利润</b>	<b>139,499.79</b>	<b>133,152.93</b>	<b>70,898.81</b>
加：营业外收入	393.04	840.31	1,062.38
减：营业外支出	33.61	1,987.78	524.79
<b>利润总额</b>	<b>139,859.31</b>	<b>132,005.47</b>	<b>71,436.40</b>
减：所得税费用	35,666.29	33,343.47	19,819.49

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	104,192.93	98,662.00	51,616.91
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润	89,992.16	81,599.41	55,503.83
少数股东损益	14,200.77	17,062.59	-3,886.93
其他综合收益的税后净额	-	-	-
综合收益总额	104,192.93	98,662.00	51,616.91
其中:			
归属于母公司所有者的综合收益总额	89,992.16	81,599.41	55,503.83
归属于少数股东的综合收益总额	14,200.77	17,062.59	-3,886.93

## (三) 合并现金流量表

图表 6-48 长淮信达地产有限公司 2017-2019 年度合并现金流量表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	573,928.36	608,086.00	547,146.88
收到的税费返还	1,723.57	6,814.78	-
收到其他与经营活动有关的现金	143,874.81	164,370.43	481,525.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>719,526.74</b>	<b>779,271.21</b>	<b>1,028,672.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	225,689.59	354,506.35	596,269.49
支付给职工以及为职工支付现金	14,806.60	13,416.08	11,960.97
支付的各项税费	49,729.72	75,764.11	65,839.41
支付其他与经营活动有关的现金	166,010.32	168,624.59	427,423.74
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>456,236.23</b>	<b>612,311.13</b>	<b>1,101,493.62</b>
<b>经营活动产生/(使用)的现金流量净额</b>	<b>263,290.51</b>	<b>166,960.08</b>	<b>-72,820.81</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资所收到的现金	376,400.00	272,400.00	150,000.00
取得投资收益收到的现金	663.21	1,299.68	2,328.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-0.13	0.01	0.26
收到的其他与投资活动有关的现金	106,983.63		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>484,046.71</b>	<b>273,699.69</b>	<b>152,328.32</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	710.29	184.93	160.55
投资支付的现金	378,428.12	354,900.00	2,393.62
支付的其他与投资活动有关的现金	182,163.82	7,178.16	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>561,302.23</b>	<b>362,263.09</b>	<b>2,554.17</b>
<b>投资活动产生/(使用)的现金流量净额</b>	<b>-77,255.52</b>	<b>-88,563.40</b>	<b>149,774.15</b>
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>			
取得借款所收到的现金	145,032.96	198,737.82	299,915.00

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到的其他与筹资活动有关的现金	152,150.00	6,390.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>297,182.96</b>	<b>205,127.82</b>	<b>302,165.00</b>
偿还债务支付的现金	302,435.00	239,930.00	280,380.00
分配股利、利润或偿付利息	-	-	-
支付的现金	60,821.63	47,096.89	37,911.37
支付的其他与筹资活动有关的现金	125,850.36	12,600.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>489,106.99</b>	<b>299,626.89</b>	<b>318,291.37</b>
<b>筹资活动(使用)的现金流量净额</b>	<b>-191,924.03</b>	<b>-94,499.07</b>	<b>-16,126.37</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
<b>现金及现金等价物净(减少)/增加额</b>	<b>-5,889.03</b>	<b>-16,102.38</b>	<b>60,826.96</b>
加：年初现金及现金等价物余额	248,618.29	264,720.67	203,893.71
<b>年末现金及现金等价物余额</b>	<b>242,729.25</b>	<b>248,618.29</b>	<b>264,720.67</b>

## (四) 母公司资产负债表

图表 6-49 长淮信达地产有限公司近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	57,573.38	93,608.99	131,336.61
交易性金融资产	-	70,000.00	-
应收账款及应收票据	18.22	21.56	1,152.94
预付款项	131.26	129.23	128,002.00
其他应收款	271,794.99	259,554.81	221,616.70
存货	40,676.68	38,239.90	63,878.76
一年内到期的非流动资产	57,743.34	11,588.53	117,000.00
其他流动资产	100,004.38	120,542.26	76,827.12
<b>流动资产合计</b>	<b>527,942.25</b>	<b>582,096.75</b>	<b>739,814.14</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	653,651.48	642,785.56	561,561.67
其他非流动金融资产	50,437.81	-	-
投资性房地产	12,866.32	13,245.58	13,637.58
固定资产	400.91	283.90	351.50
无形资产	380.45	-	-
递延所得税资产	4,340.57	3,420.70	2,943.42
其他非流动资产	110,500.00	168,369.38	136,195.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>832,577.54</b>	<b>828,105.10</b>	<b>714,689.78</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,360,519.79</b>	<b>1,410,201.85</b>	<b>1,454,503.92</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	1,200.00
应付账款及应付票据	437.35	12,402.62	15,304.56
预收账款	-	-	46,672.20
合同负债	8,710.31	2,385.03	-

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付职工薪酬	10,806.05	7,672.52	2,165.31
应交税费	6,639.26	3,828.67	4,310.42
其他应付款	477,415.28	409,964.93	345,713.80
一年内到期的非流动负债	20,708.21	85,000.00	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>524,716.47</b>	<b>521,253.77</b>	<b>515,366.29</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	-	70,000.00	207,000.00
其他非流动负债	60,000.00	60,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>60,000.00</b>	<b>130,000.00</b>	<b>207,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>584,716.47</b>	<b>651,253.77</b>	<b>722,366.29</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	513,664.32	513,664.32	513,664.32
资本公积	105,920.82	105,920.82	105,920.82
盈余公积	21,609.39	19,923.87	17,242.82
未分配利润	134,608.79	119,439.08	95,309.68
<b>所有者权益合计</b>	<b>775,803.32</b>	<b>758,948.08</b>	<b>732,137.63</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,360,519.79</b>	<b>1,410,201.85</b>	<b>1,454,503.92</b>

## (五) 母公司利润表

图表 6-50 长淮信达地产有限公司 2017-2019 年度母公司利润表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>营业收入</b>	<b>26,268.97</b>	<b>61,060.79</b>	<b>39,558.91</b>
<b>减: 营业成本</b>	<b>-10,045.09</b>	<b>33,784.80</b>	<b>33,503.87</b>
税金及附加	540.02	3,267.83	2,128.89
销售费用	77.75	332.25	742.40
管理费用	9,385.42	9,129.96	5,131.43
财务费用	1,824.62	4,113.74	4,662.94
其中: 利息费用	4,130.80	5,637.64	6,412.72
利息收入	2,310.57	1,533.35	1,756.58
资产减值损失	-1.40	-	3,695.22
信用减值损失	-0.01	0.01	-
加: 投资收益	-2,923.16	23,036.77	85,837.18
其他收益	5.05		
公允价值变动收益	537.81		
<b>营业利润</b>	<b>22,104.57</b>	<b>33,468.98</b>	<b>75,531.34</b>
加: 营业外收入	31.52	11.22	72.73
减: 营业外支出	-	703.97	156.26
<b>利润总额</b>	<b>22,136.09</b>	<b>32,776.23</b>	<b>75,447.81</b>
减: 所得税费用	5,280.86	5,965.78	3,080.46
<b>净利润</b>	<b>16,855.23</b>	<b>26,810.45</b>	<b>72,367.35</b>

其中:持续经营净利润	16,855.23	26,810.45	72,367.35
其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>综合收益总额</b>	<b>16,855.23</b>	<b>26,810.45</b>	<b>72,367.35</b>

## (六) 母公司现金流量表

图表 6-51 长淮信达地产有限公司 2017-2019 年度母公司现金流量表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,128.96	9,491.47	43,327.93
收到的税费返还	-	430.99	-
收到其他与经营活动有关的现金	353,266.49	289,041.46	744,088.41
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>363,395.45</b>	<b>298,963.91</b>	<b>787,416.34</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,081.95	10,180.75	260,973.96
支付给职工以及为职工支付的现金	4,504.74	7,229.71	3,006.36
支付的各项税费	11,487.45	14,650.54	10,887.12
支付其他与经营活动有关的现金	296,467.22	131,037.62	767,043.85
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>317,541.36</b>	<b>163,098.63</b>	<b>1,041,911.29</b>
<b>经营活动产生/(使用)的现金流量净额</b>	<b>45,854.09</b>	<b>135,865.28</b>	<b>-254,494.95</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资所收到的现金	331,305.68	222,726.23	490,480.00
取得投资收益收到的现金	20,819.35	11,913.05	26,400.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.53	-	0.19
收到其他与投资活动有关的现金	249,778.16	268,054.24	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>601,913.72</b>	<b>502,693.52</b>	<b>516,880.82</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	622.50	41.19	14.31
投资支付的现金	325,633.81	359,000.00	278,923.62
支付其他与投资活动有关的现金	205,858.35	195,969.38	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>532,114.66</b>	<b>555,010.57</b>	<b>278,937.93</b>
<b>投资活动(使用)/产生的现金流量净额</b>	<b>69,799.06</b>	<b>-52,317.05</b>	<b>237,942.89</b>
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>			
取得借款所收到的现金	110,000.00	38,000.00	248,200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>110,000.00</b>	<b>38,000.00</b>	<b>248,200.00</b>
偿还债务支付的现金	135,000.00	130,000.00	209,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,704.68	11,792.29	9,014.63
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>261,704.68</b>	<b>141,792.29</b>	<b>218,014.63</b>
<b>筹资活动(使用)/产生的现金流量净额</b>	<b>-151,704.68</b>	<b>-103,792.29</b>	<b>30,185.37</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
<b>现金及现金等价物净(减少)/增加额</b>	<b>-36,051.53</b>	<b>-20,244.06</b>	<b>13,633.31</b>
加: 年初现金及现金等价物余额	93,308.22	113,552.28	99,918.97
<b>年末现金及现金等价物余额</b>	<b>57,256.68</b>	<b>93,308.22</b>	<b>113,552.28</b>



### （三）重大会计科目分析

#### 1、资产分析

图表 6-52 长淮信达地产有限公司 2018 年末、2019 年末资产分析

科目	2018 年末	占比	2019 年末	占比
<b>流动资产：</b>				
货币资金	357,359.20	15.35%	383,736.47	16.66%
交易性金融资产	70,000.00	3.01%	7,700.00	0.33%
应收票据及应收账款	15,575.85	0.67%	14,113.46	0.61%
预付款项	7,596.36	0.33%	2,854.31	0.12%
其他应收款	56,950.43	2.45%	44,544.66	1.93%
存货	1,636,478.10	70.28%	1,531,583.45	66.49%
其他流动资产	78,914.14	3.39%	163,833.30	7.11%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,222,874.08</b>	<b>95.46%</b>	<b>2,148,365.67</b>	<b>93.27%</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	1,346.12	0.06%	1,346.12	0.06%
长期股权投资	12,550.52	0.54%	23,342.46	1.01%
投资性房地产	53,271.31	2.29%	50,437.81	2.19%
固定资产	615.24	0.03%	51,259.52	2.23%
无形资产	40.92	0.00%	685.59	0.03%
递延所得税资产	37,919.27	1.63%	411.40	0.02%
<b>非流动资产合计</b>	<b>105,743.37</b>	<b>4.54%</b>	<b>27,342.76</b>	<b>1.19%</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,328,617.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>155,034.52</b>	<b>6.73%</b>

##### ① 货币资金

截至 2019 年末，长淮信达地产有限公司货币资金余额为 383,736.47 万元，其中受到限制的货币资金为 141,007.22 万元，货币资金占长淮信达地产有限公司总资产规模 16.66%，较 2018 年同期增加 26,377.27 万元，增幅为 7.38%。截至 2018 年末、2019 年末，长淮信达地产有限公司的货币资金明细如下：

图表 6-53 长淮信达地产有限公司 2018 年末、2019 年末货币资金明细

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末
现金	3.00	0.52
银行存款	248,615.29	242,728.74
其他货币资金	108,740.91	141,007.22
<b>合计</b>	<b>357,359.20</b>	<b>383,736.47</b>

##### ② 交易性金融资产

截至 2019 年末，淮矿地产交易性金融资产余额为 7,700.00 万元，占淮矿地

产总资产规模 0.33%，主要系淮矿地产 2019 年度减少 63,000.00 万元银行理财产品所致。

### ③ 存货

截至 2019 年末，淮矿地产存货余额为 1,531,583.45 万元，占淮矿地产总资产规模 66.49%，是淮矿地产的主要资产，主要是淮矿地产开发的房地产项目，较 2018 年同期减少 104,894.65 万元，降幅为 6.41%。截至 2018 年末、2019 年末，淮矿地产的存货明细如下：

图表 6-54 长淮信达地产有限公司 2018 年末、2019 年末存货明细

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末
房地产开发成本	1,454,451.93	1,108,323.59
房地产开发产品	187,735.15	427,665.96
库存材料	36.59	36.59
减：存货跌价准备	5,745.57	4,442.68
<b>合计</b>	<b>1,636,478.10</b>	<b>1,531,583.46</b>

### ④ 其他流动资产

截至 2019 年末，淮矿地产其他流动资产余额为 163,833.30 万元，占淮矿地产总资产规模 7.11%，较 2018 年同期增加 84,919.16 万元，增幅为 107.61%。截至 2019 年末、2018 年末，淮矿地产的其他流动资产明细如下：

图表 6-55 长淮信达地产有限公司 2018 年末、2019 年末其他流动资产

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末
委托贷款	7,178.16	79,979.28
待摊费用	-	5,943.45
合同取得成本	2,129.33	2,466.68
预缴企业所得税	20,277.14	27,070.55
预缴土地增值税	13,159.79	6,702.60
预缴营业税	3,393.12	3,399.79
预缴增值税	31,384.71	35,774.55
预缴城市维护建设税	779.54	1,111.93
预缴教育费附加	599.86	829.35
预缴其他税费	12.50	555.12
<b>合计</b>	<b>78,914.14</b>	<b>163,833.30</b>

## 2、负债分析

图表 6-56 长淮信达地产有限公司 2018 年末、2019 年末负债分析

单位：万元

科目	2018 年末	占比	2019 年末	占比
<b>流动负债:</b>				
应付票据及应付账款	174,600.61	11.62%	179,236.83	13.03%
预收账款	-	-	-	-
合同负债	656,093.94	43.65%	626,359.40	45.54%
应付职工薪酬	19,287.27	1.28%	22,297.65	1.62%
应交税费	75,632.29	5.03%	89,399.18	6.50%
其他应付款	35,377.67	2.35%	41,431.69	3.01%
一年内到期的非流动 负债	194,955.00	12.97%	78,424.59	5.70%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,155,946.77</b>	<b>76.91%</b>	<b>1,037,149.34</b>	<b>75.41%</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	249,437.82	16.60%	224,440.79	16.32%
长期应付款	2,615.00	0.17%	2,615.00	0.19%
递延收益	9,051.26	0.60%	8,118.54	0.59%
递延所得税负债	695.69	0.05%	636.74	0.05%
其他非流动负债	85,183.13	5.67%	102,240.00	7.43%
<b>非流动负债合计</b>	<b>346,982.89</b>	<b>23.09%</b>	<b>338,130.13</b>	<b>24.59%</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,502,929.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,375,279.47</b>	<b>100.00%</b>

## ① 应付票据及应付账款

截至 2019 年末，淮矿地产应付票据及应付账款余额为 179,236.83 万元，占淮矿地产总负债规模 13.03%，较 2018 年同期增加 4,636.22 万元，增幅为 2.66%，主要系淮矿地产销售带来的应收款项增加。

## ② 合同负债

截至 2019 年末，淮矿地产合同负债余额为 626,359.40 万元，占淮矿地产总负债规模 45.54%，主要是未达到结转条件的售楼款。

## ③ 一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末，淮矿地产一年内到期的非流动负债余额为 78,424.59 万元，占淮矿地产总资产规模 5.70%，较 2018 年同期减少 116,530.41 万元，降幅为 59.77%，主要系淮矿地产长期借款 2020 年内到期大幅减少所致。

## ④ 长期借款

截至 2019 年末，淮矿地产长期借款余额为 224,440.79 万元，占淮矿地产总负债规模 16.32%，较 2018 年同期减少 24,997.03 万元，降幅为 10.02%，主要系

淮矿地产被收购后，整体负债规模降低所致。截至 2019 年末、2018 年末，淮矿地产的长期借款明细如下：

图表 6-57 长淮信达地产有限公司 2018 年末、2019 年末长期借款明细

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末
质押借款	155,000.00	20,000.00
抵押借款	203,692.82	95,790.79
保证借款	85,700.00	171,200.00
减：一年内到期的长期借款	194,955.00	62,550.00
合计	249,437.82	224,440.79

#### ⑤ 其他非流动负债

截至 2019 年末，淮矿地产其他非流动负债余额为 102,240.00 万元，占淮矿地产总负债规模 7.43%，主要是淮矿地产的资金拆入款。

### 3、所有者权益分析

所有者权益：	2018 年末	占比	2019 年末	占比
实收资本	513,664.32	62.21%	513,664.32	55.34%
资本公积	109,447.20	13.26%	109,447.20	11.79%
盈余公积	19,923.87	2.41%	21,609.39	2.33%
未分配利润	142,077.75	17.21%	230,384.39	24.82%
归属于母公司所有者权益合计	785,113.13	95.09%	875,105.29	94.29%
少数股东权益	40,574.65	4.91%	53,015.42	5.71%
所有者权益合计	825,687.79	100.00%	928,120.71	100.00%

#### ① 实收资本

截至 2019 年末，淮矿地产实收资本余额为 513,664.32 万元，占淮矿地产所有者权益 55.34%，较 2018 年同期没有变动。

#### ② 资本公积

截至 2019 年末，淮矿地产资本公积余额为 109,447.20 万元，占淮矿地产所有者权益 11.79%，较 2018 年同期没有变动。

#### ② 未分配利润

截至 2019 年末，淮矿地产未分配利润余额为 230,384.39 万元，占淮矿地产所有者权益 24.82%，较 2018 年增长 88,306.64 万元，增幅为 62.15%，主要系淮矿地产 2019 年度经营利润留存所致。

### 4、盈利能力分析

2018 年度、2019 年度，淮矿地产分别实现营业收入 590,221.99 万元和 588,279.33 万元，整体经营能力比较平稳。其中，2019 年度，淮矿地产实现房产销售收入 568,500.50 万元，是淮矿地产营业收入的主要来源，实现租赁收入 5,115.70 万元，物业管理收入 2,261.41 万元，实现佣金服务收入 1,729.85 万元，实现其他业务收入 10,671.86 万元。

2018 年度、2019 年度，淮矿地产分别实现营业利润 133,152.93 万元和 139,499.79 万元。2019 年度，淮矿地产的营业利润较 2018 年同期增长 6,346.86 万元，增幅为 4.77%，主要原因为营业成本降低。

2018 年度、2019 年度，淮矿地产分别实现净利润 98,662.00 万元和 104,192.93 万元。2019 年度，淮矿地产的净利润较 2018 年同期增长 5,530.93 万元，增幅为 5.61%，主要系 2019 年度淮矿地产营业利润大幅增加所致。

## 5、现金流量分析

2018 年度、2019 年度，淮矿地产经营活动现金流入分别为 779,271.21 万元和 719,526.74 万元，经营活动现金流出分别为 612,311.13 万元和 456,236.23 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 166,960.08 万元和 263,290.51 万元，2019 年度淮矿地产的经营现金流量有明显改善。

2018 年度、2019 年度，淮矿地产投资活动现金流入分别为 273,699.69 万元和 484,046.71 万元，投资活动现金流出分别为 362,263.09 万元和 561,302.23 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-88,563.40 万元和-77,255.52 万元，2019 年度淮矿地产投资活动现金流出持续增加，系淮矿地产业务发展导致投资支付的现金大幅增加所致。

2018 年度、2019 年度，淮矿地产筹资活动现金流入分别为 205,127.82 万元和 297,182.96 万元，筹资活动现金流出分别为 299,626.89 万元和 489,106.99 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-94,499.07 万元和-191,924.03 万元，2019 年度淮矿地产筹资活动现金流量净额减少主要系淮矿地产 2019 年度借款减少所致。

## （四）发行人与标的资产之间近一年的交易情况及余额

详见第六章“发行人主要财务状况”之第六节“六、关联方及关联交易情况”。

## 六、关联方及关联交易情况

### （一）关联方

#### 1. 发行人控股股东

发行人的控股股东为信达投资有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，信达投

资有限公司持有发行人 1,571,089,183 股人民币普通股，持股比例 55.09%；信达投资及其一致行动人海南建信合计持有公司股份 1,581,458,283 股，占公司总股本的 55.45%，合计拥有信达地产 55.45%的表决权。

## 2.发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为中华人民共和国财政部，其前身为 1949 年 10 月 1 日成立的中央人民政府财政部。

## 3.发行人子公司

发行人重要子公司详见第五章“发行人基本情况”的“发行人重要权益投资情况”介绍。

## 4.发行人合营及联营企业有关信息

发行人合营及联营企业详见第五章“发行人基本情况”的“发行人重要权益投资情况”介绍。

## 5.其他关联方情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的其他关联方如下：

图表 6-58 截至 2019 年 12 月末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达澳银基金管理有限公司	同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
	终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司	同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制同受最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
浙江新永信投资发展有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
金地（集团）股份有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
合肥万科企业有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东重要子公司的少数股东
淮南矿业（集团）有限责任公司（注1）	其他关联方其他关联方其他关联方其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司（注1）	其他关联方其他关联方其他关联方其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司（注1）	其他关联方其他关联方其他关联方其他关联方
上海禾杪房地产开发有限公司	其他关联方其他关联方其他关联方其他关联方
上海兴闵房地产开发有限公司	其他关联方其他关联方其他关联方其他关联方
淮矿健康养老服务有限责任公司（注1）	其他关联方其他关联方其他关联方其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司	其他关联方其他关联方其他关联方其他关联方

注 1：持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人。

## （二）关联交易

### 1、关联租赁

#### （1）发行人作为出租方

图表 6-59 近三年发行人作为出租方的关联租赁情况

单位：万元

序号	关联方名称	租赁资产种类	2019年度	2018年度	2017年度
1	中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	1,343.38	1,513.10	1,432.85
2	幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	474.69	465.62	445.38
3	信达财产保险股份有限公司	商业地产	-	-	56.24
4	安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	98.70	16.42	-
5	淮南东华实业（集团）有限责任公	商业地产	16.30	35.36	-
6	淮矿健康养老服务有限责任公司	商业地产	29.70	-	-
合计			1,962.77	2,030.50	1,343.38

#### （2）发行人作为承租方

图表 6-60 近三年发行人作为承租方的关联租赁情况



单位：万元

序号	关联方名称	租赁资产种类	2019年度	2018年度	2017年度
1	海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	4.69	4.56	6.02
2	中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	0.28	-	-
合计			3.79	4.56	6.02

## 2、采购商品/接受劳务

## (1) 购买保险

图表 6-61 近三年发行人购买保险的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	877.82	871.10	311.77
信达财产保险股份有限公司	购买保险	-	-	18.38
合计		887.82	871.10	330.15

## (2) 接受咨询服务及其他

图表 6-62 近三年发行人接受咨询服务及其他的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
杭州滨江房产集团股份有限公司	策划服务费	200.00	4716.98	6,940.01
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	普通合伙人管理费及服务费	136.88	-	169.81
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理及策划费、销售佣金	6,341.93	4,289.55	5,126.17
信达证券股份有限公司	债券发行费摊销及保荐费	584.91	322.64	422.64
信达资本管理有限公司	普通合伙人管理费	-	-	-
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	-	-	16.77
信达证券股份有限公司	财务顾问费	553.58	625.47	-
芜湖万科万东房地产有限公司	建造服务费	860.24	4,933.70	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	302.43	1,928.51	-
北京未来创客科技有限责任公司	写字楼招商服务费、物业服务费	131.63	361.79	-
淮南矿业（集团）有限责任公司	电费	2.56	-	-
中国金谷国际信托有限责任公司	信托业保障基金	933.00	-	-
合肥万科企业有限公司	管理咨询费	873.58	-	-
泰州华侨城有限公司	管理咨询费	301.89	-	-
中国金谷国际信托有限责任公司	购买公益信托	25.00	-	-
中国金谷国际信托有限责任公司	债券建档费	11.50	-	-
合计		11,259.13	17,178.65	12,675.40

## 3、出售商品/提供劳务

图表 6-63 近三年发行人出售商品/提供劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	监管费	-	323.11	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	物业服务费	-	8.54	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	品牌使用费、物业服务费	-	-	1,848.16
中国信达资产管理股份有限公司	监管费、代建费、委托管理费、咨询服务	3,925.17	1,490.80	1,128.61
信达资本管理有限公司	监管费	-	-	23.58
宁波信达德商投资合伙企业	监管费与投资收益	-	-	87.13
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	监管费	-	-	37.74
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	监管费	-	-	242.26
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业（有限合伙）	监管费	-	-	175.00
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业（有限合伙）	监管费	-	-	115.81
信达投资有限公司	监管费、咨询费	999.95	238.36	226.42
芜湖保信房地产开发有限公司	管控服务费	-	133.02	-
合肥融创政新置业有限公司	管控服务费	-	311.32	-
合肥融创西飞置业有限公司	管控服务费	-	190.57	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	84.00	1,935.34	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	代理佣金	-	30.00	-
浙江新永信投资发展有限公司	物业服务费	-	2.18	-
淮矿经济技术咨询服务有限责任公司	服务费	-	-	-
淮南矿业（集团）有限责任公司	物业管理费	32.64	-	-
淮南矿业（集团）有限责任公司	委托代理费	1,841.37		
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务费	1,337.26		
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	1,052.60		
合计		9,788.64	4,340.13	3,884.70

## 4、关联担保情况

图表 6-64 近一年发行人关联担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额 <sup>2</sup>	担保期限	是否履行完毕
<b>2019 年</b>					
1	信达地产	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017.1.10-2020.1.9	否
2	信达地产	芜湖保信房地产开发有限公司	7,840.00	2018.1.3-2019.5.21	是
3	信达地产	芜湖保信房地产开发有限公司	30,081.10	2018.7.31-2019.5.13	是
4	信达地产	广州启创置业有限公司	42,000.00	2017.3.31-2021.3.31	否
5	信达地产	广州启创置业有限公司	529.26	2019.10.28-2020.10.28	否
6	信达地产	广州启创置业有限公司	2610.79	2019.11.28-2020.11.28	否
7	信达地产	广州启创置业有限公司	561.73	2019.12.20-2020.12.20	否
8	信达地产	广州启创置业有限公司	3013.67	2019.12.27-2020.12.27	否
9	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	2,500.00	2019.4.26-2022.4.26	否
10	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	3,000.00	2019.5.20-2022.4.20	否
11	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	3,500.00	2019.6.26-2022.4.26	否
12	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	2,500.00	2019.7.24-2022.4.24	否
13	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	3,500.00	2019.7.31-2022.3.31	否
14	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	7,000.00	2019.4.29-2022.4.26	否
15	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	10,000.00	2019.5.16-2022.4.26	否
16	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	1,800.00	2019.5.28-2022.4.26	否
17	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	1,200.00	2019.5.30-2022.4.26	否
18	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	10,500.00	2019.6.28-2022.4.26	否
19	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	7,000.00	2019.7.23-2022.4.26	否

<sup>2</sup>披露的数据非报告期余额。

序号	担保方	被担保方	担保金额 <sup>2</sup>	担保期限	是否履行完毕
20	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	4,500.00	2019.4.30-2022.4.26	否
21	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	2,000.00	2019.5.31-2022.4.26	否
22	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	2,000.00	2019.6.1-2022.4.26	否
23	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	6,850.00	2019.7.10-2022.4.26	否
24	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	10,000.00	2019.12.25-2022.4.26	否
25	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019.9.18-2022.9.18	否
26	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019.9.18-2020.3.18	否
27	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019.9.18-2021.9.18	否
28	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019.9.18-2022.3.18	否
29	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	25,500.00	2019.9.18-2022.9.16	否
30	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	3,000.00	2019.11.28-2022.9.16	否
31	信达地产	杭州信达奥体置业有限公司	100,000.00	2019.9.11-2020.9.10	否
32	信达地产	杭州信达奥体置业有限公司	20700.00	2019.11.26-2020.11.26	否
33	信达地产	杭州信达奥体置业有限公司	24300.00	2019.10.31-2021.11.14	否
34	信达地产	杭州信达奥体置业有限公司	30000.00	2019.11.15-2021.11.14	否
35	信达地产	武汉中城长信置业有限公司	58800.00	2019.10.25-2021.8.2	否
36	信达投资有限公司	信达地产	110,000.00	2017/11/22-2020/8/8	否
37	信达投资有限公司	信达地产	5,000.00	2004/9/27-2019/9/26	是
38	信达投资有限公司	信达地产	44,000.00	2015/12/28-2020/12/27	否
39	信达投资有限公司	信达地产	10500.00	2019/1/31-2021/1/30	否
40	信达投资有限公司	信达地产	48200.00	2019/12/27-2021/12/27	否

序号	担保方	被担保方	担保金额 <sup>2</sup>	担保期限	是否履行完毕
41	信达投资有限公司	信达地产	20,000.00	2019/6/27-2020/4/26	否
42	信达投资有限公司	信达地产	27,000.00	2019/6/27-2023/2/1	否
43	信达投资有限公司	信达地产	18000.00	2019/6/27-2023/2/1	否
44	信达投资有限公司	信达地产	70,000.00	2019/1/25-2020/8/9	否
45	信达投资有限公司	信达地产	20,000.00	2019/1/29-2020/8/9	否
46	信达投资有限公司	信达地产	4500.00	2019/7/2-2021/7/1	否
47	合肥新都会投资管理有限公司	信达地产	7200.00	2017/6/21-2020/4/26	否
48	安徽万振房地产开发有限责任公司	信达地产	2,280.00	2018/6/25-2021/6/25	否
49	安徽万振房地产开发有限责任公司	信达地产	10,800.00	2017/12/7-2019/12/6	否
50	安徽万振房地产开发有限责任公司	信达地产	24000.00	2019/11/15-2021/11/14	否
51	北京中盛富通投资有限公司	信达地产	7,154.00	2018/8/13-2019/12/8	是
52	北京中盛富通投资有限公司	信达地产	49,000.00	2019/3/13-2021/3/12	否
53	北京中盛富通投资有限公司	信达地产	29,400.00	2016/4/18-2019/4/18	是
54	北京中盛富通投资有限公司	信达地产	34,496.00	2017/3/16-2019/3/15	是
55	芜湖金龙投资发展有限公司	信达地产	1,050.00	2016/11/18-2019/3/12	是
56	芜湖金龙投资发展有限公司	信达地产	9,200.00	2019/8/30-2020/8/30	否
57	武汉中央商务区城建开发有限公司	信达地产	96,054.10	2019/7/26-2019/10/25	否
58	淮南矿业(集团)有限责任公司	信达地产	50,000.00	2017/4/21-2019/1/27	是
	合计		1,188,620.65		

## 5、关联方资金拆借

图表 6-65 近一年发行人关联方资金拆借

单位：万元

2019 年度				
资金拆入				
序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日
1	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	2015/12/25	2019/10/28
2	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	2015/12/25	2019/9/23
3	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	150,000.00	2015/12/25	2019/6/5
4	泰州华侨城有限公司	108,357.50	2018/1/2	随借随还
5	合肥万科企业有限公司	108,357.50	2018/1/2	随借随还
6	金地（集团）股份有限公司	28,561.85	2018/8/6	2020/8/6
7	淮南矿业集团财务有限公司	5,700.00	2018/6/25	2021/6/24
8	淮南矿业集团财务有限公司	20,000.00	2018/6/29	2021/6/28
9	淮南矿业集团财务有限公司	15,000.00	2018/6/29	2021/6/28
10	南洋商业银行（中国）有限公司	1,706.89	2019/7/19	2021/7/19
11	上海东方蓝海置业有限公司	60,000.00	2015/9/6	2019/11/19
12	中国信达资产管理股份有限公司	43,000.00	2018/8/10	2020/8/9
13	中国信达资产管理股份有限公司	5,000.00	2018/8/24	2019/8/28
14	中国信达资产管理股份有限公司	47,000.00	2018/8/10	2020/8/9
15	中国信达资产管理股份有限公司	2,038.00	2018/9/30	2019/8/28
16	中国信达资产管理股份有限公司	12,000.00	2018/11/9	2020/8/9
17	中国信达资产管理股份有限公司	19,135.71	2018/7/26	2019/9/21
18	中国信达资产管理股份有限公司	20,864.29	2018/7/26	2020/3/21
19	中国信达资产管理股份有限公司	6,472.45	2018/8/8	2020/3/21
20	中国信达资产管理股份有限公司	21,869.39	2018/8/8	2020/9/21
21	中国信达资产管理股份有限公司	32,804.08	2018/8/8	2021/3/21
22	中国信达资产管理股份有限公司	39,854.09	2018/8/8	2021/9/21
23	中国信达资产管理股份有限公司	327.12	2018/8/8	2021/9/21
24	中国信达资产管理股份有限公司	5,127.27	2018/9/14	2021/9/21
25	中国信达资产管理股份有限公司	70.50	2018/9/14	2021/9/21
26	天津市立川置业有限公司	100.00	2017/10/19	随借随还
27	天津市立川置业有限公司	300.00	2018/1/19	随借随还
28	天津市立川置业有限公司	600.00	2018/4/17	随借随还
29	宁波杉杉鸿发置业有限公司	1,350.00	2019/1/1	2019/5/31
30	杭州信达奥体置业有限公司	40,000.00	2019/11/27	随借随还
31	杭州信达奥体置业有限公司	45,000.00	2019/12/19	随借随还
32	杭州信达奥体置业有限公司	5,000.00	2019/12/20	随借随还
33	杭州信达奥体置业有限公司	7,500.00	2019/12/24	随借随还
34	杭州信达奥体置业有限公司	2,500.00	2019/12/26	随借随还
35	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	2,268.00	2018/9/18	2020/9/17

36	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	9,013.16	2018/11/6	2020/11/5
资金拆出				
序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日
1	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	3,441.00	2017/12/21	2019/2/27
2	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	2,580.53	2018/10/1	随借随还
3	合肥宇信龙置业有限公司	14,356.31	2018/12/5	随借随还
4	合肥宇信龙置业有限公司	40,040.85	2019/2/1	随借随还
5	武汉中城长信置业有限公司	149,910.00	2019/7/26	2020/3/31
6	合肥瑞钰置业有限公司	12,233.39	2019/12/31	随借随还
7	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	9,800.00	2015/2/1	无固定到期
8	上海泰钰置业有限公司	3,300.00	2017/5/16	2021/5/13
9	上海泰钰置业有限公司	1,100.00	2017/6/1	2021/5/13
10	上海泰钰置业有限公司	1,368.74	2018/1/2	2021/5/13
11	上海泰钰置业有限公司	7,700.00	2018/2/9	2021/5/13
12	上海泰钰置业有限公司	16,000.00	2018/12/19	2019/1/18
13	上海泰钰置业有限公司	27,274.44	2019/2/27	2021/2/26
14	上海泰钰置业有限公司	38,462.77	2019/5/30	2021/5/14
15	上海泰钰置业有限公司	3,537.23	2019/5/30	2021/5/14
16	上海泰钰置业有限公司	2,520.00	2019/6/19	2021/5/14
17	上海泰钰置业有限公司	25,480.00	2019/6/19	2021/5/14
18	上海泰钰置业有限公司	3,640.00	2019/8/6	2021/5/14
19	上海泰钰置业有限公司	360.00	2019/8/6	2021/5/14
20	上海泰钰置业有限公司	51,870.00	2019/8/29	2021/5/14
21	上海泰钰置业有限公司	5,130.00	2019/8/29	2021/5/14
22	上海泰钰置业有限公司	6,370.00	2019/10/24	2021/5/14
23	上海泰钰置业有限公司	630.00	2019/10/24	2021/5/14
24	上海泰钰置业有限公司	209,300.00	2019/11/28	2021/5/14
25	上海泰钰置业有限公司	20,700.00	2019/11/29	2021/5/14
26	上海泰钰置业有限公司	12,740.00	2019/12/19	2021/5/14
27	上海泰钰置业有限公司	1,260.00	2019/12/19	2021/5/14
28	上海兴闾房地产开发有限公司	40,700.00	2018/1/2	2019/1/26
29	上海兴闾房地产开发有限公司	11,300.00	2018/2/8	2019/1/26
30	上海禾杓房地产开发有限公司	42,500.00	2018/1/2	2019/1/26
31	上海禾杓房地产开发有限公司	21,000.00	2018/2/8	2019/1/26
32	杭州滨江房产集团股份有限公司	20,000.00	2018/7/27	随借随还
33	宁波广盛房地产有限公司	20,600.00	2018/5/24	2020/7/26
34	宁波广盛房地产有限公司	8,000.00	2018/12/13	随借随还
35	宁波广盛房地产有限公司	10,425.00	2018/5/24	随借随还
36	宁波广盛房地产有限公司	4,000.00	2019/7/18	随借随还
37	杭州信达奥体置业有限公司	45,000.00	2018/12/20	随借随还
38	杭州信达奥体置业有限公司	90,000.00	2019/7/1	随借随还
39	合肥融创政新置业有限公司	78,600.96	2018/6/21	随借随还
40	合肥融创政新置业有限公司	3,187.76	2016/5/6	随借随还

41	合肥融创西飞置业有限公司	24,342.50	2018/6/8	随借随还
42	合肥瑞钰置业有限公司	86,200.18	2019/7/3	随借随还
43	苏州金相房地产开发有限公司	500.00	2019/6/20	2022/6/19
44	苏州金相房地产开发有限公司	150.00	2019/8/26	2022/8/25
45	苏州金相房地产开发有限公司	100.00	2019/9/26	2022/9/25
46	苏州金相房地产开发有限公司	7,000.00	2019/10/17	2022/10/16
47	苏州金相房地产开发有限公司	1,850.00	2019/12/19	2022/12/18
48	海南幸福城投资有限公司	2,647.00	2017/12/1	无固定到期
49	海南幸福城投资有限公司	2,364.50	2018/1/15	无固定到期
50	海南幸福城投资有限公司	400.00	2019/4/3	无固定到期
51	海南幸福城投资有限公司	245.00	2019/9/25	无固定到期
52	海南幸福城投资有限公司	245.00	2019/12/30	无固定到期
53	海南幸福城投资有限公司	7,557.39	2017/12/12	无固定到期
54	金海湖新区和盛置业有限公司	12,375.00	2018/7/30	无固定到期
55	天津信和立川置业有限公司	4,700.00	2018/4/27	2019/11/12
56	天津信和立川置业有限公司	6,691.75	2019/11/13	2019/11/12

## 6. 其他关联交易

图表 6-66 近两年发行人其他关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年	2018 年
<b>资金拆入利息</b>				
宁波达泰投资和或企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	13,645.05	25,935.03
泰州华侨城有限公司	拆借利息	协议定价	7,463.99	7,214.50
合肥万科企业有限公司	拆借利息	协议定价	7,476.66	7,136.08
中国信达资产管理股份有限公司	拆借利息	协议定价	23,837.85	6,696.26
上海东方蓝海置业有限公司	拆借利息	协议定价	4,737.33	5,353.33
建信-安享渝信集合资金信托计划	拆借利息	协议定价	-	2,060.38
淮南矿业集团财务有限公司	拆借利息	协议定价	2,539.30	1,471.20
金地(集团)股份有限公司	拆借利息	协议定价	3,393.96	1,107.74
信达投资有限公司	拆借利息	协议定价	-	832.94
南洋商业银行(中国)有限公司	拆借利息	协议定价	45.49	352.42
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆借利息	协议定价	-	161.91
宁波杉杉鸿发置业有限公司	拆借利息	协议定价	24.13	57.88
安徽万振房地产开发有限责任公司	拆借利息	协议定价	-	37.12
杭州信达奥体置业有限公司	拆借利息	协议定价	221.73	-
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	拆借利息	协议定价	1,031.51	-
天津市立川置业有限公司	拆借利息	协议定价	8.45	-
<b>资金拆出利息</b>				
杭州信达奥体置业有限公司	拆借利息	协议定价	2,648.85	9,365.83



上海泰瓴置业有限公司	拆借利息	协议定价	13,472.97	7,388.67
上海禾矜房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	292.87	4,682.81
上海兴闾房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	527.09	3,880.48
合肥融创政新置业有限公司	拆借利息	协议定价	6,190.07	3,458.16
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	70.69	2,345.76
芜湖保信房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	-	1,889.09
宁波广盛房地产有限公司	拆借利息	协议定价	4,298.57	1,710.51
海南幸福城投资有限公司	拆借利息	协议定价	1,237.06	1,053.98
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	拆借利息	协议定价	-	992.33
合肥融创西飞置业有限公司	拆借利息	协议定价	935.78	935.33
沈阳德利置业有限公司	拆借利息	协议定价	-	866.42
金海湖新区和盛置业有限公司	拆借利息	协议定价	1,680.81	736.79
芜湖嘉合置业有限公司	拆借利息	协议定价	-	659.31
天津信和立川置业有限公司	拆借利息	协议定价	442.94	476.53
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	413.23	445.25
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆借利息	协议定价	820.75	355.29
合肥宇信龙置业有限公司	拆借利息	协议定价	1,742.38	100.17
武汉中城长信置业有限公司	拆借利息	协议定价	4,361.49	-
合肥瑞钰置业有限公司	拆借利息	协议定价	2,636.10	-
苏州金相房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	214.61	-

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年
南洋商业银行（中国）有限公司	理财收益	3,541.28	6,289.48
南洋商业银行(中国)有限公司	银行存款利息收入	1,069.88	2,433.27
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	83.41	874.96
淮南矿业集团财务有限公司	银行存款利息收入	77.66	536.84

## 7、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

图表 6-67 近一年发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
预付账款	中国金谷国际信托有限责任公司	11.50
预付账款	芜湖万科万东房地产有限公司	0
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	222.15
应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	10.56
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	107.91
应收账款	淮南矿业（集团）有限责任公司	118.71

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	18.22
应收账款	宁波广盛房地产有限公司	546.58
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	284.86
应收账款	信达投资有限公司	0
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	226.34
其他应收款	宁波广盛房地产有限公司	3,025.00
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	200.00
其他应收款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	2.62
其他应收款	中国金谷国际信托有限责任公司	933.00
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	43,727.94
其他应收款	合肥融创政新置业有限公司	5.10
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	8.07
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	86.69
一年内到期的非流动资产	金海湖新区和盛置业有限公司	901.14
一年内到期的非流动资产	上海泰瓴置业有限公司	0
一年内到期的非流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	0
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	88,522.70
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	21,352.73
其他流动资产	合肥瑞钰置业有限公司	27,261.91
其他流动资产	武汉中城长信置业有限公司	73,685.93
其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	21,246.60
其他流动资产	杭州信达奥体置业有限公司	0
其他流动资产	宁波广盛房地产有限公司	0
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公司	0
其他流动资产	合肥宇信龙置业有限公司	0
其他流动资产	天津信和立川置业有限公司	0
其他流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	0
其他流动资产	芜湖保信房地产开发有限公司	0
其他流动资产	沈阳德利置业有限公司	0
债权投资	上海泰瓴置业有限公司	441,198.74
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	9,827.48

项目名称	关联方	期末余额
债权投资	宁波广盛房地产有限公司	46,394.63
债权投资	海南幸福城投资有限公司	16,045.99
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	8,452.94
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	12,375.00
债权投资	上海禾衿房地产开发有限公司	0
债权投资	上海兴闾房地产开发有限公司	0
交易性金融资产	南洋商业银行（中国）有限公司	0
交易性金融资产	信达澳银基金管理有限公司	1,000.00
交易性金融资产	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	14,000.00
	合计	831,801.06

图表 6-68 截至 2019 年末发行人关联方应收项目情况

单位：万元

科目名称	关联方	2019 年末
应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	10.56
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	724.53
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	107.91
应收账款	淮南矿业（集团）有限责任公司	118.71
应收利息	上海泰瓴置业有限公司	11,166.01
应收利息	苏州金相房地产开发有限公司	19.13
应收利息	宁波广盛房地产有限公司	5,160.15
应收利息	杭州滨江房产集团股份有限公司	591.12
应收利息	杭州信达奥体置业有限公司	2,717.78
应收利息	金海湖新区和盛置业有限公司	896.54
应收利息	合肥宇信龙置业有限公司	1,108.47
应收利息	武汉中城长信置业有限公司	4,184.99
应收利息	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	1,013.72
应收利息	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	10.71
应收利息	天津信和立川置业有限公司	1,159.67
应收利息	海南幸福城投资有限公司	1,275.82
应收利息	合肥融创西飞置业有限公司	1,983.38
应收利息	合肥融创政新置业有限公司	9,740.36
应收利息	合肥瑞钰置业有限公司	2,012.74
应收利息	合肥宇信龙置业有限公司	1,108.47
应收利息	北京罗顿沙河建设发展有限公司	257.79
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	87.39
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	200.00
其他应收款	宁波广盛房地产有限公司	3,025.00
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	226.34

科目名称	关联方	2019 年末
一年内到期的非流动资产	上海泰瓴置业有限公司	1,368.74
其他流动资产	武汉中城长信置业有限公司	149,910.00
其他流动资产	天津信和立川置业有限公司	4,700.00
其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	20,000.00
其他流动资产	天津信和立川置业有限公司	4,700.00
其他流动资产	天津市隆信房地产开发有限公司	11,850.00
交易性金融资产	南洋商业银行（中国）有限公司	36,700.00
债权投资	海南幸福城投资有限公司	13,213.89
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	12,375.00
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	7,350.00
债权投资	上海泰瓴置业有限公司	170,374.44
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	750.00
债权投资	宁波广盛房地产有限公司	43,025.00
债权投资	合肥融创政新置业有限公司	73,589.20
债权投资	合肥融创西飞置业有限公司	19,409.74
债权投资	合肥瑞钰置业有限公司	66,200.18
合计		684,423.48

## (2) 应付项目

图表 6-69 截至 2018 年末发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末
合同负债	幸福人寿保险股份有限公司	15.02
应付票据及应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	400.00
应付票据及应付账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	177.91
应付票据及应付账款	北京未来创客科技有限责任公司	155.47
应付票据及应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	49.35
其他应付款	泰州华侨城有限公司	108,357.50
其他应付款	合肥万科置业有限公司	108,357.50
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	70,435.36
其他应付款	金地（集团）股份有限公司	28,561.85
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	14,450.00
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	10,125.00
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	4,557.49
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	1,350.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	516.22
其他应付款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	358.16
其他应付款	芜湖万科万东房地产有限公司	16.00
应付利息	泰州华侨城有限公司	7,647.37
应付利息	合肥万科置业有限公司	7,564.24

项目名称	关联方	2018 年末
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	6,205.41
应付利息	金地（集团）股份有限公司	1,200.00
应付利息	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	717.75
应付利息	绍兴建材城有限责任公司	570.11
应付利息	上海东方蓝海置业有限公司	161.33
应付利息	淮南矿业集团财务有限公司	38.52
应付利息	宁波杉杉鸿发置业有限公司	16.09
应付股利	信达投资有限公司	48.00
长期借款	淮南矿业集团财务有限公司	40,200.00
一年内到期的非流动负债	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	300,000.00
一年内到期的非流动负债	淮南矿业集团财务有限公司	500.00
一年内到期的非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	19,135.71
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	236,427.18
长期应付款	上海东方蓝海置业有限公司	60,000.00
预计负债	中国信达资产管理股份有限公司	1,330.35
<b>合计</b>		<b>1,029,644.89</b>

图表 6-70 截至 2019 年末发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额
预收账款	幸福人寿保险股份有限公司	118.75
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	128.37
合同负债	中国信达资产管理股份有限公司	5,182.31
合同负债	幸福人寿保险股份有限公司	0.00
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	42.87
应付账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	148.24
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	400.00
应付账款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	136.88
应付账款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	433.41
应付账款	北京未来创客科技有限责任公司	0.00
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	20,923.00
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	25,000.00
其他应付款	芜湖万科万东房地产有限公司	16.00
其他应付款	合肥万科企业有限公司	111,752.76
其他应付款	泰州华侨城有限公司	111,835.88
其他应付款	广州启创置业有限公司	124,800.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	516.22

项目名称	关联方	期末账面余额
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	11,024.85
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	32,089.64
其他应付款	沈阳德利置业有限公司	3,646.74
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	0.80
其他应付款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	17.74
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	10,125.00
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	200.00
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	100.00
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	150.98
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	60,000.00
其他应付款	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	12,406.44
其他应付款	天津市立川置业有限公司	1,148.46
其他应付款	金地（集团）股份有限公司	28,892.82
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	570.11
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	0.00
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	0.00
应付股利	信达投资有限公司	48.00
一年内到期的非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	127,713.75
一年内到期的非流动负债	淮南矿业集团财务公司	1,465.88
一年内到期的非流动负债	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	0.00
长期借款	南洋商业银行（中国）有限公司	1,710.67
长期借款	淮南矿业集团财务公司	38,800.00
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	78,183.06
长期应付款	上海东方蓝海置业有限公司	0.00
预计负债	中国信达资产管理股份有限公司	1,330.35
	<b>合计</b>	<b>811,059.96</b>

### （三）报告期内关联交易的授权及审批情况

#### 1、2017 年度

公司第十届董事会第二十五次（2016 年度）会议审议通过《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务等事项暨关联交易的议案》。根据公司业务发展的需要，自本议案生效之日起至 2017 年年度董事会召开前，公司（含实际控制

的各级子公司)与中国信达及其实际控制的单位等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、商业保险、购销产品等事项交易金额不超过 2.5 亿元(收支累加)。上述与关联法人以及公司关联自然人的交易事项构成关联交易。上述事项在董事会批准的关联额度内,授权管理层按照公司相关制度规定具体实施。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见,关联董事均已回避表决。

公司第十届董事会第二十五次(2016 年度)、第七十五次(2016 年度)股东大会审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资等关联交易的议案》。根据公司业务发展的需要,在本议案生效之日起至 2017 年年度股东大会召开前,预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司(含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司,下同)的债权后与公司进行债务重组,向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项,债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁的期限不超过 5 年,公司为此提供连带责任担保;与中国信达及其控制单位进行共同投资;通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易,需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估(共同参与公开市场招拍挂,可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估);关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》(2012 年 10 月 31 日修订)确定和执行。上述交易预计交易金额(其中增信业务以增信担保费计)不超过 200 亿元。中国信达为公司控股股东之控股股东,上述事项构成关联交易。上述关联交易达到中国证监会规定的重大资产重组标准的,将按中国证监会关于重大资产重组的相关规定履行相关的审核、批准程序。上述事项在股东大会批准的关联额度内,授权管理层审批。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见,关联董事均已回避表决。

公司第十届董事会第二十五次(2016 年度)会议、第七十五次(2016 年度)股东大会审议通过了《关于确定对外担保额度的议案》。根据公司实际业务发展可能产生的融资需要,在本议案生效之日起至 2017 年年度股东大会召开前,公司拟对外提供担保总额不超过 360 亿元。其中,预计对各级控股子公司提供担保不超过 280 亿元、对非控股子公司按股权比例对等提供担保不超过 80 亿元。上述担保包括: 1.公司对各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司的担保; 2.

公司各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司之间的担保；3.对非控股子公司按股权比例对等提供担保；4.对资产负债率超过 70%的各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司、非控股子公司的借款提供担保；5.对各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司和对非控股子公司单笔担保额度超过公司最近一期经审计的净资产的 10%。上述事项在股东大会批准的担保额度内，参照董事会对管理层授权事项进行审批。

公司第十届董事会第二十五次（2016 年度）会议、第七十五次（2016 年度）股东大会审议通过《关于公司与南商银行关联交易专项授权的议案》。基于公司业务发展和中国信达集团业务协同，同意公司与南商银行办理包括存款、贷款、结算及相关业务。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十届董事会第二十七次（临时）会议、第七十六次（2017 年第一次临时）股东大会审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，公司拟通过实施本次重大资产重组，为公司注入优质资产，以提高公司的经营效益和持续发展能力，为股东争取更多的投资回报。本次交易对手方初步确定为中国信达资产管理股份有限公司或其指定的对象、淮南矿业（集团）有限责任公司或其指定的对象并可能包括其他相关方。本次交易涉及标的资产主要为淮矿地产有限责任公司。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事和股东均已回避表决。

公司第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过了《关于公司发行股份购买资产的议案》及《关于公司本次重大资产重组构成关联交易的议案》等一系列重大资产重组议案。公司拟向中国信达资产管理股份有限公司、淮南矿业（集团）有限责任公司非公开发行股份，购买中国信达、淮矿集团分别持有淮矿地产 60%、40%的股权。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

公司第十届董事会第三十次（临时）会议审议通过了《关于公司全资子公司安徽信达房产与淮矿地产合作开发项目暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司安徽信达房地产开发有限公司与淮矿地产有限责任公司合作开发芜湖市鸠江区太阳埠南侧地块(1711 号宗地)。双方股权合作比例为 45:55，项目公司注册资



本金 5,000 万元，其中，安徽信达房产出资 2,250 万元，淮矿地产出资 2,750 万元；双方按股权比例承担项目前期投入，项目由双方共同开发建设。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

## 2、2018 年度

公司第十一届监事会第二次（临时）会议、公司第十一届董事会第二次（临时）会议、公司第七十八次（2018 年第二次临时）股东大会审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产的议案》、《关于签订附生效条件的〈发行股份购买资产补充协议〉的议案》、《关于签订附生效条件的〈盈利预测补偿补充协议〉的议案》等一系列议案，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事、监事和股东已回避表决。

公司第十一届董事会第四次（2017 年度）会议审议通过了《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展的需要，自本议案生效之日起至 2018 年年度董事会召开前，公司（含实际控制的各级子公司）与中国信达资产管理股份有限公司及其实际控制的单位等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、商业保险、购销产品等事项交易金额不超过 2.5 亿元（收支累加）。上述事项构成关联交易，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第四次（2017 年度）会议审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展的需要，在本议案生效之日起至 2018 年年度股东大会召开前，预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）的债权后与公司进行债务重组，向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项，债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁的期限不超过 5 年，公司为此提供连带责任担保；与中国信达及其控制单位进行（包括但不限于股权或债权和基金等方式的）共同投资；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易，需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估（共同参与公开市场招拍挂，可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估）；关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》（2012

年 10 月 31 日修订) 确定和执行。中国信达及其关联人通过收购第三方对公司 (含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司) 的债权后与公司进行债务重组预计 10 亿元; 向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项预计 90 亿元; 与中国信达及其控制单位进行 (包括但不限于股权或债权和基金等方式的) 共同投资预计 60 亿元; 通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易预计 40 亿元。以上授权包括公司与中国信达及其关联人发生单笔交易达到公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的交易。上述授权事项构成关联交易, 独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见, 关联董事已回避表决。

公司第十一届董事会第四次 (2017 年度) 会议、第八十次 (2017 年度) 股东大会审议通过了《关于确定公司对外担保额度授权的议案》, 据公司实际业务发展可能产生的融资需要, 在本议案生效之日起至 2018 年年度股东大会召开前, 公司拟对外提供担保总额 (余额, 下同) 不超过 430 亿元。其中, 预计对全资子公司提供担保不超过 250 亿元, 对控股子公司提供担保不超过 80 亿元, 对非控股子公司按股权比例对等提供担保不超过 100 亿元。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见, 关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第四次 (2017 年度) 会议、第八十次 (2017 年度) 股东大会审议通过《关于公司与南商银行关联交易专项授权的议案》。基于公司业务发展和中国信达集团业务协同, 同意公司与南商银行办理包括存款、贷款、结算及相关业务。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见, 关联董事已回避表决。

公司第十一届监事会第五次 (临时) 会议审议通过《关于<信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书 (草案) (修订稿)>及其摘要的议案》、《关于公司批准本次加期评估报告的议案》、《关于公司批准本次加期审计报告及备考财务报表的审阅报告的议案》和《关于<信达地产股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务的自查报告>及相关承诺的议案》, 关联监事已回避表决。

公司第十一届董事会第六次 (临时) 会议审议通过了《关于<信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书 (草案) (修订稿)>及其摘要的

议案》、《关于公司批准本次加期评估报告的议案》、《关于公司批准本次加期审计报告及备考财务报表的审阅报告的议案》、《关于<信达地产股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务的自查报告>及相关承诺的议案》。公司独立董事对本议案发表了事前认可意见及独立意见，关联董事均已回避表决。

### 3、2019 年度

公司第十一届董事会第十二次（2018 年度）会议审议通过了《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展的需要，自本议案生效之日起至 2018 年年度董事会召开前，公司（含实际控制的各级子公司）与中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）及其实际控制的单位等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、商业保险、购销产品等事项交易金额不超过 2.5 亿元（收支累加）。公司独立董事对本议案发表了事前认可意见及独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第十二次（2018 年度）会议审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展的需要，在本议案生效之日起至 2019 年年度股东大会召开前，预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司，下同）的债权后与公司进行债务重组，向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项，债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁的期限不超过 5 年，公司为此提供连带责任担保；与中国信达及其控制单位进行（包括但不限于股权或债权和基金等方式的）共同投资；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易，需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估（共同参与公开市场招拍挂，可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估）；公司向中国信达或其关联方提供代建管理或商业运营等服务。公司独立董事对本议案发表了事前认可意见及独立意见，关联董事均已回避表决。公司第十一届董事会第十二次（2018 年度）会议审议通过了《关于公司与南商银行关联交易专项授权的议案》。公司与南洋商业银行（中国）有限公司（以下简称“南商银行”）办理包括存款、贷款、结算及相关业务等

关联交易安排如下：1.公司在南商银行的日均存款余额（年度）不超过公司上年度经审计的净资产，存款利率执行人民银行规定范围内的优惠利率。2.公司在人民币 36 亿元的额度内（后续南商银行资本净额发生变化即按变化后估算授信额度）接受南商银行提供的综合授信业务，品种包括但不限于开发贷款、项目贷款、固定资产贷款、并购贷款、上下游供应链融资、银行保函、结构化融资、票据融资等，在同行业相关公允商业条件下，执行人民银行规定范围内的优惠利率。3.公司利用备付金投资南商银行短期理财产品季末余额不超过 50 亿元。4.公司在 200 亿元余额额度范围内通过南商银行办理委托贷款以及接受财务顾问服务等中间业务服务，中间费用率不高于南商银行同等客户的优惠费率。5.除上述业务以外，授权公司在 100 亿元余额范围内接受南商银行提供的经营范围内的其他业务，以及为南商银行提供专业服务，包括但不限于房地产相关业务的咨询、投资、管理。此项关联交易金额根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，须提交公司第八十四次（2018 年度）股东大会审议。在审议上述议案时，五名关联董事进行了回避，由六名非关联董事进行表决。

#### （四）公司规范关联交易的制度安排

##### 1、公司《章程》关于规范关联交易的制度安排

经核查，发行人已在公司《章程》中对关联交易决策权限和程序作出规定，并制定了关联股东或利益冲突的董事在关联交易表决中予以回避的制度。

公司《章程》第八十五条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

公司《章程》第一百一十八条规定，重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作出其判断的依据。

公司重大关联交易、聘用或解聘会计师事务所，应由二分之一以上独立董事同意后，方可提交董事会讨论。独立董事向董事会提请召开临时股东大会、提议召开董事会会议和在股东大会召开前公开向股东征集投票权，应由二分之一以上独立董事同意。经全体独立董事同意，独立董事可独立聘请外部审计机构和咨询

机构，对公司的具体事项进行审计和咨询，相关费用由公司承担。

公司《章程》第一百二十八条规定，董事会应当确定对外投资、收购出售资产、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

关联交易的权限按照《上海证券交易所股票上市规则》对关联交易的规定执行。

公司《章程》附件 2《信达地产股份有限公司董事会议事规则(2009 年修订)》第十三条规定，在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托。

## 2、《公司关联交易公允决策制度》对规范关联交易的制度安排

为规范公司关联交易的决策程序，确保公司的关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关法律法规和《公司章程》，结合公司实际，发行人制定了《公司关联交易公允决策制度》，对关联交易规范如下：

《公司关联交易公允决策制度》第六条规定，关联交易应遵循下列定价原则和定价方法：

(1) 关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则；如果没有国家定价和市场价格，按照成本加合理利润的方法确定。如无法以上述价格确定，则由双方协商确定价格；

(2) 交易双方根据关联事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

(3) 市场价：以市场价为准确定资产、商品或劳务的价格及费率；

(4) 成本加成价：在交易的资产、商品或劳务的成本基础上加合理的利润确定交易价格及费率；

(5) 协议价：根据公平公正的原则协商确定价格及费率。关联交易的价格或取费原则上应不偏离市场独立第三方的标准。公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。

《公司关联交易公允决策制度》第七条规定，股东大会批准下列关联交易事

项:

(1) 公司拟与关联人达成的交易金额在 3000 万元人民币以上, 且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易( 公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外);

(2) 公司与关联人针对关联交易订立的书面协议中没有具体总交易金额的;

(3) 公司为关联人提供担保的;

(4) 证券监管部门认为应当由股东大会审议批准的关联交易。

《公司关联交易公允决策制度》第八条规定, 下列关联交易事项需经董事会批准:

(1) 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元人民币以上( 公司提供担保除外);

(2) 公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元人民币以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5 % 以上, 5 % 以下的关联交易( 公司提供担保除外)。

《公司关联交易公允决策制度》第九条规定, 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元人民币以下; 公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以下且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的关联交易( 公司提供担保除外), 由公司总经理办公会议决定。做出该等决定的有关会议, 董事会秘书必须列席参加。

《公司关联交易公允决策制度》第十条规定, 公司与关联人发生的交易金额在 3000 万元人民币以上, 且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5 % 以上的关联交易( 公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外), 除应当及时披露外, 还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构, 对交易标的进行评估或审计。

《公司关联交易公允决策制度》第十一条规定, 公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

《公司关联交易公允决策制度》第十二条规定, 公司为关联人提供担保的, 不论数额大小, 均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司为持有发行人 5 % 以下股份的股东提供担保的, 参照前款的规定执行, 有关股东应当在股东大会上回避表决。

## （五）关联交易制度的执行情况及独立董事意见

### 1、关联交易制度执行情况

发行人已制定了《公司关联交易公允决策制度》，对关联交易的内容范围、审核权限和表决等事项作出了严格规定，有利于减少和规范关联交易。

### 2、独立董事对关联交易发表的意见

独立董事罗林（已离任）、霍文营（已离任）、张圣平、刘红霞、徐斌对其任期内关联交易事项发表如下意见：“有关关联交易系为满足公司正常开展生产与经营的合理需要而发生；有关关联交易均遵循自愿、公平、合法、合理交易的市场化原则，关联交易定价公允，符合商业惯例，不存在利益倾斜的情形；董事会、股东大会审议有关关联交易的表决程序符合中国证监会、上海证券交易所的相关规定，关联董事、关联股东在审议有关关联交易事项时回避了表决。”

## （六）减少和规范关联交易的措施

2015 年 7 月 24 日，发行人控股股东信达投资出具了《信达投资有限公司关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体承诺如下：

“发行人承诺将尽量减少和避免与信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证严格按照“公平、公正、自愿”的商业原则，在有充分依据的情况下公允定价，避免因与市场交易价格或独立第三方价格具有明显差异造成的损害信达地产利益的情形发生；确保相关交易符合相关法律法规的规定，并按照《信达地产股份有限公司章程》、《信达地产股份有限公司关联交易公允决策制度》等内部制度履行必要的批准程序和信息披露义务；确保相关交易不对信达地产的经营独立性和业绩稳定性造成影响；确保信达地产因关联交易形成的应收款项能够及时收回；确保不损害信达地产及其它股东的合法权益。”

发行人已制定了《公司关联交易公允决策制度》，对关联交易的内容范围、审核权限和表决等事项作出了严格规定，有利于减少和规范关联交易。

发行人上述关联交易是基于公司生产经营及长期发展的需要，遵循市场公开、公平、公正的原则，关联交易价格公允，不存在损害发行人及中小股东利益的情况；关联交易需经独立董事发表意见的，独立董事已发表意见，关联交易表决时关联董事、关联股东进行了回避，决策程序合法有效。

## 七、重大或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人或有事项如下：

### （一）对外担保：

截至 2019 年末，发行人对外担保余额为 161.50 亿元，占最近一期经审计净资产的 70.96%。其中：对全资子公司提供担保余额为 105.97 亿元，对控股子公司提供担保余额为 15.16 亿元，对非控股子公司提供担保余额为 40.38 亿元。

图表 6-71 截至 2019 年末发行人对外担保情况（不包含对子公司担保）

单位：万元

公司对外担保情况（不包含对子公司的担保）									
担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	是否存在反担保	是否为关联方担保
信达地产股份有限公司	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017 年 1 月 10 日	2020 年 1 月 9 日	连带责任担保	否	否	否	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	42,000.00	2017 年 3 月 31 日	2020 年 3 月 31 日	连带责任担保	否	否	否	否
信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	7,840.00	2018 年 1 月 3 日	2019 年 5 月 21 日	连带责任担保	是	否	否	否
信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	30,081.10	2018 年 7 月 31 日	2019 年 5 月 13 日	连带责任担保	是	否	否	否
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	15,000.00	2019 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 26 日	连带责任担保	否	否	否	否
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	37,500.00	2019 年 4 月 29 日	2022 年 4 月 26 日	连带责任担保	否	否	否	否
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	25,350.00	2019 年 4 月 30 日	2022 年 4 月 26 日	连带责任担保	否	否	否	否
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	45,500.00	2019 年 9 月 18 日	2022 年 9 月 16 日	连带责任担保	否	否	否	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	529.26	2019 年 10 月 28 日	2020 年 10 月 28 日	连带责任担保	否	否	否	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,610.79	2019 年 11 月 28 日	2020 年 11 月 28 日	连带责任担保	否	否	否	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	561.73	2019 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 20 日	连带责任担保	否	否	否	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	3,013.67	2019 年 12 月 27 日	2020 年 12 月 27 日	连带责任担保	否	否	否	否
长淮信达地产有限公司	武汉中城长信置业有限公司	58,800.00	2019 年 10 月 25 日	2021 年 8 月 2 日	连带责任担保	否	否	否	否



信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	100,000.00	2019 年 9 月 11 日	2020 年 9 月 10 日	连带责任担保	否	否	是	否
信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	20,700.00	2019 年 11 月 26 日	2020 年 11 月 26 日	连带责任担保	否	否	是	否
信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	24,300.00	2019 年 10 月 31 日	2021 年 10 月 30 日	连带责任担保	否	否	是	否
信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	30,000.00	2019 年 11 月 15 日	2021 年 11 月 14 日	连带责任担保	否	否	是	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）				283,949.36					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）				403,765.46					
公司及其子公司对子公司的担保情况									
报告期内对子公司担保发生额合计				-398,213.11					
报告期末对子公司担保余额合计（B）				1,211,216.89					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）									
担保总额（A+B）				1,614,982.35					
担保总额占公司净资产的比例(%)				70.96					
其中：									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0					
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）				1,591,932.34					
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）				476,979.90					
上述三项担保金额合计（C+D+E）				2,068,912.24					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无					
担保情况说明				无					

## （二）未决诉讼（仲裁）

### 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司纠纷案

1994 年 10 月，公司之子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司(以下简称"青岛信达荣昌")与青岛万博科贸发展公司共同投资开发位于青岛市东部开发区东海路南侧 E-2 号地块。因青岛万博科贸发展公司未履行《合作协议》约定义务，青岛信达荣昌将青岛万博科贸发展公司及新设立的项目公司(即青岛兴源房地产开发有限公司(以下简称“兴源公司”))诉至青岛市中级人民法院。

1996 年 10 月，根据青岛市中级人民法院《民事调解书》([1996]青民初字第 32 号)，兴源公司共交给青岛信达荣昌“兴源花园”房屋 46 套。但鉴于兴源公司原因，青岛信达荣昌无法正常使用上述房屋也无法办理产权登记手续。青岛信达荣昌向青岛市中级人民法院申请强制执行。2002 年 10 月 23 日，青岛市中级人民法院下达了(2002)青执一字第 43 号《执行通知》。在执行过程中，青岛信达荣昌发现上述房屋中的 22 套已由兴源公司擅自出售并办理了银行按揭贷款。青岛信达荣昌对剩余的 24 套房屋进行了产权备案登记，并变更执行请求，要求兴源公司赔偿损失人民币 1,894.49 万元，并向青岛市中级人民法院提出申请，依法查封

了兴源公司相应房产作为执行标的。根据青岛青房评估事务有限公司 2007 年 4 月 30 日出具的《评估报告书》(青房估字 07-ZYJ002), 上述房产经法院委托评估, 在 2007 年 4 月 30 日估价时点的公开市场价值为人民币 3,499.89 万元整。青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对上述房产公开拍卖后流拍。

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、2009 年 3 月开庭审理。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, 兴源公司不服青岛中院(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》, 向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月, 山东省高级人民法院作出(2009)鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》, 驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月, 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。”

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。

2019 年 7 月 22 日, 青岛信达荣昌收到山东省高院作出的 (2019) 鲁执复 204 号《执行裁定书》, 驳回青岛信达荣昌的复议申请, 维持青岛市中级人民法院 (2018) 鲁 02 执异 508 号《执行裁定书》。

上述未决诉讼未对发行人的生产经营活动产生重大不利影响, 对本次发行不构成法律障碍。

### (三) 其他或有事项

截至本募集说明书签署日, 除上述事项外, 发行人未发生其他或有事项。

## 八、发行人受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产总计为 2,006,061.59 万元，占净资产比例为 88.14%，主要有用于抵质押取得借款的货币资金、应收账款、存货、固定资产、投资性房地产和长期股权投资组成，分别为 29,175.38 万元、742.91 万元、1,606,484.33 万元、19,874.12 万元、138,674.23 万元和 211,110.61 万元。详见下表：

图表 6-72 发行人受限资产明细表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	29,175.38	提供按揭担保的保证金等
应收账款	742.91	用于质押取得贷款
存货	1,606,484.33	用于抵押取得贷款
固定资产	19,874.12	用于抵押取得贷款
投资性房地产	138,674.23	用于抵押取得贷款
长期股权投资	211,110.61	用于质押取得贷款
合计	2,006,061.59	

备注：1、长期股权投资为持有的并表子公司及联合营公司股权；  
2、存货为持有的开发成本及开发产品；  
3、固定资产为公司自持物业；  
4、投资性房地产为公司出租物业。

## 九、发行人金融衍生品情况

截至本募集说明书签署日，发行人无金融衍生品投资。

## 十、发行人重大投资理财产品

截至 2019 年末，发行人理财产品账面价值为 1.87 亿元，主要是银行理财和货币基金。截至募集说明书，发行人购买理财产品无重大变化。

## 十一、发行人海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人未有海外投资业务开展。

## 十二、发行人直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期中期票据外，发行人无其他在注册的直接债务融资计划。

### 十三、其他重要事项

2017 年 7 月 20 日，信达地产第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过了公司发行股份购买资产的议案。发行人向中国信达发行股份购买其拟持有的淮矿地产 60%股权，向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产 40%股权，本次交易构成重大资产重组。本次重组于 2018 年 7 月 24 日完成变更登记。

重大资产重组详细情况已在募集说明书相关章节披露，可详见募集说明书相关披露内容。

## 第七章 发行人资信情况

### 一、发行人信用评级情况

#### ● 发行人历史评级信息

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于 2016 年 6 月 24 日对发行人主体进行了信用评级，发行人主体级别为 AA，AA 表示受评对象偿还债务的能力强，受不利经济环境的影响较小。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于 2017 年 6 月 29 日对发行人主体进行了信用评级，发行人主体级别为 AA，AA 表示受评对象偿还债务的能力强，受不利经济环境的影响较小。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于 2018 年 4 月 12 日对发行人主体进行了信用评级，发行人主体级别为 AA+，AA+表示受评对象偿还债务的能力强，受不利经济环境的影响较小。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于 2019 年 6 月 26 日对发行人主体进行了信用评级，发行人主体级别为 AA+，AA+表示受评对象偿还债务的能力强，受不利经济环境的影响较小。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于 2019 年 12 月 30 日对发行人主体进行了信用评级，发行人主体级别为 AA+，AA+表示受评对象偿还债务的能力强，受不利经济环境的影响较小。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于 2020 年 8 月 4 日对发行人主体进行了信用评级，发行人主体级别为 AA+，AA+表示受评对象偿还债务的能力强，受不利经济环境的影响较小。

#### ● 发行人的评级信息

##### （一）信用评级机构

中诚信国际于 2020 年 8 月 20 日对发行人主体进行了信用评级，并出具了发行人主体评级跟踪评级报告。中诚信国际评定发行人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定，评定本期中期票据的债项评级为 AA+。

##### （二）评级情况

###### （1）优势

● **强大的股东背景，有力的股东支持。**公司系中国信达旗下唯一房地产开发业务运作平台，在项目资源获取、业务协同和融资担保等方面获得了中国信达强有力的支持。

- **杠杆水平下降，资本结构优化。**公司债务规模整体有所下降，净负债率保持下降态势；利润积累带动所有者权益规模上升，资本结构有所优化。

- **融资渠道畅通。**公司与金融机构保持良好合作关系，此外作为上市公司，拥有较为通畅的融资渠道。

## （2）关注

- **房地产行业政策。**在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

- **资产周转较慢。**在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

- **签约销售金额下滑。**在较慢周转速度及拿地节奏放缓的影响下，2019 年公司销售业绩同比下滑，2020 年销售目标继续下降，中诚信国际关注公司销售业绩的稳定性。

- **合联营项目规模投资较大。**公司合联营项目较多，部分项目规模较大，且土地成本较高，公司非并表项目的运作情况亦将对其信用质量产生影响。

## （三）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期票据的存续期内对本期票据每年进行定期或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在票据的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注信达地产股份有限公司公布的季度报告、年度报告及相关信息。如信达地产股份有限公司发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

## 二、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2019 年末，公司获得各家银行授信总计 399.28 亿元，其中未使用授信余额 156.29 亿元。此外，公司还能够利用中国信达系统平台进行信托、基金等多渠道融资。同时，公司作为 A 股上市公司，还可以在股票市场进行权益融资。公司主要授信情况见下表：

图表 7-1 截至 2019 年末发行人授信情况

单位：亿元

授信金融机构	授信额度	已使用金额	未使用金额
南商银行	8.9	7.67	1.23
上海银行	70	5	65
浦发银行	52	1.5	50.5
招商银行	2.5	2.5	0
浙商银行	39.5	39.5	0
包商银行	3.5	3.5	0
建设银行	71.76	67.97	3.79
渤海银行	23	23	0
中信银行	57.72	57.22	0.5
光大银行	10	9.22	0.78
徽商银行	25.6	3.3	22.3
华夏银行	7	5	2
国开行	11.8	7.8	4
民生银行	2	2	0
厦门国际银行	4	4	0
广发银行	10	3.81	6.19
小计	399.28	242.99	156.29

### 三、发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日期，发行人未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”相关记录，发行人没有逃废债信息，没有被起诉信息，没有发行人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

### 四、发行人债务融资工具偿付情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司共累计发行各类债务融资工具 17 支，合计规模 90.60 亿元，已到期 3 支，部分到期 1 支，合计金额 30.40 亿元。

图表 7-2 发行人及下属企业债务融资工具情况

单位：年，亿元

债券发行主体	债券种类	债券简称	票面利率 (%)	起息日	到期日	期限	发行规模	兑付情况
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A8	5.50	2019-01-21	2027-01-26	8.02	1.24	尚未兑付
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A2	5.30	2019-01-21	2021-01-26	2.02	0.77	部分兑付

债券发行主体	债券种类	债券简称	票面利率 (%)	起息日	到期日	期限	发行规模	兑付情况
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A5	5.50	2019-01-21	2024-01-26	5.02	0.995	尚未兑付
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A3	5.50	2019-01-21	2022-01-26	3.02	0.84	尚未兑付
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A7	5.50	2019-01-21	2026-01-26	7.02	1.15	尚未兑付
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 次级	0.00	2019-01-21	2028-01-26	9.00	0.50	尚未兑付
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A6	5.50	2019-01-21	2025-01-26	6.02	1.07	尚未兑付
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A4	5.50	2019-01-21	2023-01-26	4.02	0.915	尚未兑付
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A1	5.20	2019-01-21	2020-01-26	1.01	1.20	已兑付
信达地产	交易商协会 ABN	19 信达地产 ABN001 优先 A9	5.50	2019-01-21	2028-01-26	9.00	1.32	尚未兑付
信达地产	定向工具	18 信达地产 PPN002	5.97	2018-12-25	2021-12-25	3.00	10.00	尚未兑付
信达地产	定向工具	18 信达地产 PPN001	5.68	2018-12-14	2021-12-14	3.00	10.00	尚未兑付
信达地产	一般中期票据	15 信达地产 MTN003	5.50	2015-12-15	2020-12-15	5.00	1.00	尚未兑付
信达地产	一般中期票据	15 信达地产 MTN002	5.50	2015-08-26	2020-08-26	5.00	14.00	已兑付
信达地产	一般中期票据	15 信达地产 MTN001	5.80	2015-06-05	2020-06-05	5.00	15.00	已兑付
信达地产	一般中期票据	20 信达地产 MTN001	3.50	2020-5-21	2023-5-21	3.00	16.00	尚未兑付
信达地产	一般中期票据	20 信达地产 MTN002	3.90	2020-8-13	2023-8-13	3.00	14.60	尚未兑付
合计							90.60	

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司共累计发行公司债 7 支，合计规模 139.00 亿元，已到期公司债 2 支，规模合计 60.00 亿元，具体情况如下：

图表 7-3 发行人及下属企业公司债发行情况

单位：年，亿元

债券发行主体	债券种类	债券简称	发行票面利率 (%)	起息日	到期日	期限	发行规模	兑付情况
信达地产	私募债	19 信地 03	4.90	2019-07-26	2022-07-26	3.00	7.00	尚未兑付
信达地产	私募债	19 信地 02	4.98	2019-05-21	2022-05-21	3.00	27.00	尚未兑付
信达地产	私募债	19 信地 01	5.50	2019-01-22	2022-01-22	3.00	15.00	尚未兑付
信达地产	私募债	16 信地 04	4.50	2016-08-12	2019-08-12	3.00	30.00	已兑付
信达地产	私募债	16 信地 03	5.56	2016-05-26	2019-05-26	3.00	30.00	已兑付
信达地产	一般公司债	16 信地 02	3.50	2016-03-15	2021-03-15	5.00	5.00	尚未兑付
信达地产	一般公司债	16 信地 01	3.80	2016-03-01	2021-03-01	5.00	25.00	尚未兑付
合计							139.00	



## 第八章 债务融资工具信用增进

本期中期票据发行不涉及信用增进事项。

## 第九章 税务事项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号,以下简称“《增值税通知》”),中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税,一般纳税人适用 6%税率,小规模纳税人适用 3%征收率。根据该《增值税通知》,债券持有期间(含到期)取得的全部利息收入应当缴纳增值税;债券的转让,按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务,就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定,在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据,均应缴纳印花税。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易,《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此,截至本募集说明书之日,投资者买卖、赠与或继承中期票据而书立转让书据时,应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

## 第十章信息披露

在本期中期票据发行过程及存续期间，本公司将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项以及本期中期票据本息兑付相关的披露工作，披露时间不晚于在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

### 一、发行人信息披露机制

本公司将严格按照根据中国人民银行《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》等文件的相关规定，由财务部负责和协调中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响公司偿债能力的重大事项的披露工作。

### 二、发行前的信息披露

本公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期中期票据发行日 2 个工作日前，通过上海清算所网站和中国货币网披露如下文件：

（一）信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书；

（二）信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排；

（三）关于信达地产股份有限公司发行 2020 年度第三期中期票据的法律意见书；

（四）发行人 2017-2019 年经审计及 2020 年 1-6 月未经审计的合并及母公司财务报告

（五）交易商协会要求披露的其他文件。

### 三、存续期内定期信息披露

发行人在本期中期票据存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

（一）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

（二）每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

（三）每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。并且，第一季度信息披露时间不早于上一年度信息披露时间。

#### 四、中期票据存续期内重大事项披露

发行人在本期中期票据存续期间,将及时向市场披露可能影响发行人偿债能力的重大事项,包括:

- (一) 企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化;
- (二) 企业生产经营外部条件发生重大变化;
- (三) 企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;
- (四) 企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让或报废;
- (五) 企业发生未能清偿到期债务的违约情况;
- (六) 企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的;
- (七) 企业发生超过净资产 10%以上的重大损失;
- (八) 企业一次免除他人债务超过一定金额,可能影响其偿债能力的;
- (九) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动;董事长或者总经理无法履行职责;
- (十) 企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;
- (十一) 企业涉及需要澄清的市场传闻;
- (十二) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十三) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查,或者受到刑事处罚、重大行政处罚;企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施;
- (十四) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;企业主要或者全部业务陷入停顿,可能影响其偿债能力的;
- (十五) 企业对外提供重大担保。
- (十六) 企业发生利息递延支付的情形;
- (十七) 企业发生强制付息行为。

上述列举的重大事项是企业重大事项信息披露的最低要求,可能影响企业偿债能力的其他重大事项,企业及相关当事人均应依据本规则通过交易商协会认可的网站及时披露。

## 五、本息兑付信息披露

公司将在中期票据本息兑付日前 5 个工作日,通过中国货币网和清算所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化,公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

## 第十一章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

（一）【召集人及职责】招商银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

（二）【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期<sup>3</sup>足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因<sup>4</sup>回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本人民币80,000万元的5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的10%或者24个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

<sup>3</sup> 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

<sup>4</sup> 如实施股权激励计划，实施业绩承诺补偿等。

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、解聘、变更存续期管理人；
- 9、单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三)【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四)【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复日起【10】个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

### 三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；

6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

（二）【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（四）【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

（五）【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

（六）【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同



表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

#### 四、持有人会议参会机构

（一）【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）【参会资格】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

（四）【律师见证】持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

#### 五、持有人会议的表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；

5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【特别议案】下列事项为特别议案:

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资者保护机制或投资者保护条款;
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务;
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利;
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四)【参会比例】除法律法规另有规定外,出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的50%,会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的,召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五)【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议,逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(六)【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册,并核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票,无效票不计入总表决权的统计中。持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的,视为该持有人放弃投票权,其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七)【表决比例】除法律法规另有规定外,持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可生效;针对特别议案的决议,应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

(八)【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;
- 2、会议有效性;
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复,决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的,上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构,并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

## 六、其他

(一)【释义】本节所称以上、以下,包括本数。

(二)【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三)【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后,债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务;新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四)【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019版)》要求不符的,或本节内对持有人会议规程约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019版)》要求执行。

## 第十二章 受托管理人机制

无。

## 第十三章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

【宽限期条款(可选)】发行人在上述情形发生之后有5个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮0BP计算利息。

发行人发生前款情形, 并计划在宽限期内完成足额偿付的, 应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或利息的安排性公告, 说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。发行人发生前款情形, 并预计无法在宽限期内完成足额偿付的, 应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告, 说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息(包括宽限期内产生的利息), 则不构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告, 说明债项基本情况及支付完成情况, 同时下一计息期(如有)起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算, 终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额偿付本息, 则构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应于宽限期届满后的1个工作日内, 向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付本金或利息的公告, 说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中第十四章“投资者保护条款”其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理发行人破产申请;

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在;

## 二、违约责任

(一)【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的,发行人应当依法承担违约责任;持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金,或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二)【违约金】发行人发生上述违约事件,除继续支付利息之外(按照前一计息期利率,至实际给付之日止),还须向债务融资工具持有人支付违约金,法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的,自宽限期届满之日起)到实际给付之日止,按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

## 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指,发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

## 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露,真实、准确、完整、及时、公平地披露信息;按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等;配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金,并划付至登记托管机构指定账户。

## 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组,制定、完善违约及风险处置应急预案,并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容:工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划(如有)、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后,应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求,遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则,稳妥开展风险及违约处置相关工作,本募集说明书有约定从约定。

## 七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后,可与持有人协商采取下列处置措施:

(一)【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的,并变更相应登记要素的,应按照以下流程执行:

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议,按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

注:2020年7月1日之前新发行,且在前述持有人会议章节未约定特别议案的债务融资工具,应参考如下流程约定:将重组方案提交持有人会议表决,议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后生效。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。本条关于持有人会议未尽事宜依据前述第十一章“持有人会议机制”执行。

2.重组方案表决生效后,发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

(二)【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的,应确保当期债务融资工具全体持有人知晓,保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的,应按照下列流程进行:

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议,议案应明确注销条件、时间流程等内容,议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后生效;

2、注销方案表决生效后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;注销协议应明确注销流程和时间安排;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续;

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内,披露协议主要内容;

4、发行人应在协议签署完成后,及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额;

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

## 八、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期中期票据发行计划公布后, 由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况, 致使本期中期票据相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况:

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生;
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作;
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时, 发行人或主承销商应及时通知投资者及本期中期票据相关各方, 并尽最大努力保护本期中期票据投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期中期票据债权人会议磋商, 决定是否终止本期中期票据或根据不可抗力事件对本期中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议, 由各方协商解决。协商不成的, 由发行人所在地法院管辖。

## 十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利, 或宣布对方违约仅适用某一特定情势, 不能视作弃权, 也不能视为继续对权利的放弃, 致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利, 也不会构成对对方当事人的弃权。



## 第十四章 投资者保护条款

### 一、交叉保护条款

1.1【触发情形】发行人及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付<sup>5</sup>的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或发行人及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付的任何银行贷款本金或利息，单独或累计的总金额达到或超过：（1）人民币1亿元，或（2）发行人最近一年经审计的合并财务报表净资产的5%，以较低者为准。

1.2【处置程序】如果第1.1条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

#### （一）确认与披露

1.2.1第1.1条的触发情形发生时，发行人应在2个工作日内予以披露<sup>6</sup>，并书面通知主承销商。

1.2.2主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在2个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后2个工作日内进行书面确认并披露确认结果<sup>7</sup>。发行人在2个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第1.1条触发情形，则直接适用第1.2.4—1.2.12条中约定的救济与豁免机制。

1.2.3发行人确认并披露其未发生第1.1条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后5个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后5个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第1.1条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后5个工作日内披露确认结果<sup>8</sup>及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发

<sup>5</sup>到期应付包括但不限于：约定债务到期、或债务到期且宽限期届满、或因交叉违约等事项导致提前到期支付本金或利息、或因触发投资人回售选择权导致的到期。

<sup>6</sup>披露内容包括但不限于触发情形及发生时间等。

<sup>7</sup>如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

<sup>8</sup>如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第1.1条触发情形，则直接适用第1.2.4—1.2.12条中约定的救济与豁免机制。

## 二、宽限期

1.2.4发行人在第1.1条的触发情形发生之后有10个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对第1.1条中的债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第1.2.6—1.2.12条中约定的救济与豁免机制，发行人应于足额偿还的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未对第1.1条中的债务进行足额偿还，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。（如第1.1条触发情形项下的约定债务已设置宽限期，则本宽限期天数为0个工作日）

1.2.5宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

## 三、救济与豁免机制

1.2.6本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第1.1条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未对第1.1条中的债务进行足额偿还，召集人应在宽限期届满后2个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后15个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

1.2.7发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

（1）发行人对本期债务融资工具增加担保；

（2）持有人对本期债务融资工具享有回售选择权。

1.2.8出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的2/3以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该

持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起30个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

1.2.9如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的2/3以上，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

1.2.10持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

1.2.11持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在30个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

1.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

发行人触发上述条款，按照约定的保护机制履行完毕救济豁免程序，本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资者保护条款。发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视为已

同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

## 第十五章 本期中期票据发行的有关机构

### 一、发行人

**名称:** 信达地产股份有限公司  
**注册地址:** 北京市东城区永内大街 1 号  
**法定代表人:** 丁晓杰  
**联系人:** 王琦、董芳雨  
**电话:** 010-82190959  
**传真:** 010-82190974  
**邮编:** 100010

### 二、承销团

#### 1、主承销商

**名称:** 招商银行股份有限公司  
**注册地址:** 深圳市福田区深南中路 7088 号招商银行大厦  
**法定代表人:** 李建红  
**联系人:** 张琳雍  
**电话:** 0755-88026149  
**传真:** 0755-83195057  
**邮编:** 518000

#### 2、联席主承销商

**名称:** 中信银行股份有限公司  
**注册地址:** 北京市东城区朝阳门北大街 9 号  
**法定代表人:** 李庆萍  
**联系人:** 李炫成  
**电话:** 010-89937953  
**传真:** 010-85230157  
**邮政编码:** 100033

### 三、审计机构

**名称:** 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
**注册地址:** 北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室  
**法定代表人:** 毛鞍宁  
**联系人:** 吴德明、李娜  
**电话:** 010-58153000  
**传真:** 010-85188298

邮编: 100000

#### 四、信用评级机构

名称: 中诚信国际信用评级有限责任公司  
注册地址: 北京市东城区南竹轩胡同 2 号 1 幢 60101  
法定代表人: 闫衍  
联系人: 陈言一、王超凡  
电话: 010-66428877  
传真: 010-66426100  
邮编: 100010

#### 五、发行人法律顾问

名称: 北京国枫律师事务所  
注册地址: 北京市建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层  
负责人: 张利国  
联系人: 郭昕、杜莉莉  
电话: 010-88004488  
传真: 010-66090016  
邮编: 100005

#### 六、托管机构

名称: 银行间市场清算所股份有限公司  
联系地址: 上海市黄浦区北京东路 2 号  
法定代表人: 谢众  
联系人: 发行岗  
电话: 021-63326662  
传真: 010-63326661  
邮政编码: 200010

#### 七、集中簿记建档系统技术支持机构

名称: 北京金融资产交易所有限公司  
注册地址: 北京市西城区金融大街乙 17 号  
法定代表人: 郭欠  
联系人: 发行部  
电话: 010-57896722、010-57896516  
传真: 010-57896726  
邮政编码: 100032

## 八、存续期管理机构

**名称:** 招商银行股份有限公司  
**注册地址:** 深圳市福田区深南中路 7088 号招商银行大厦  
**法定代表人:** 李建红  
**联系人:** 陈妮娜  
**电话:** 0755-88026246  
**传真:** 0755-83195057  
**邮政编码:** 518000

## 九、发行人同中介机构的股权关系及其他重大利害关系

发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十六章 本期中期票据备查文件及查询地址

### 一、备查文件

- (一) 信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书;
- (二) 信达地产股份有限公司信用评级报告及跟踪评级安排;
- (三) 信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排;
- (四) 关于信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据的法律意见书;
- (五) 发行人最近三年经审计的财务报告;
- (六) 信达地产股份有限公司 2019-2021 年度中期票据募集资金专户监管协议;
- (七) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

### 二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

名称: 信达地产股份有限公司  
地址: 北京市东城区永内大街 1 号  
联系人: 王琦、董芳雨  
电话: 010-82190959  
传真: 010-82190974  
邮政编码: 100081

名称: 招商银行股份有限公司  
地址: 深圳市福田区深南中路 7088 号  
联系人: 张琳雍  
电话: 0755-88026149  
传真: 0755-83195057  
邮政编码: 518000

名称: 中信银行股份有限公司  
注册地址: 北京市东城区朝阳门北大街 9 号  
法定代表人: 李庆萍



联系人: 刘海平  
电话: 010-89937968  
传真: 010-85230122  
邮政编码:

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

### 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
<b>偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
利息保障倍数	EBITDA/利息支出
EBITDA	利润总额+财务费用(包括结算成本中资本化利息)+固定资产折旧+摊销
<b>盈利能力指标</b>	
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
<b>经营效率指标</b>	
存货周转率	营业成本/平均存货
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
应收账款周转率	营业收入/平均应收账款

(本页无正文, 为《信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书》盖章页)

