



信达投资有限公司
CINDA INVESTMENT CO., LTD.



(住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼)

信达投资有限公司 2019年面向合格投资者公开发行公司债券 募集说明书摘要

牵头主承销商（簿记管理人）



信达证券股份有限公司
CINDA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼)

联席主承销商（受托管理人）



中信证券
CITIC SECURITIES

(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)

签署日：2019年8月19日

声 明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、主承销商及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政

府部门对本次发行所作的任何决定,均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及债券投资风险或投资收益等作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定,本期债券依法发行后,发行人经营与收益的变化由发行人自行负责,由此变化引致的投资风险,由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处,债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时,应审慎地考虑募集说明书第三节“风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注:

一、发行人于 2019 年 7 月 26 日取得了中国证监会(证监许可[2019]1383 号文)核准,获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元(含 30 亿元)的公司债券。本期债券发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元)。

二、经联合信用评级有限公司评级,发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券的信用等级为 AAA,说明发行人偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。在本期债券的存续期内,联合评级每年将对公司主体和本期债券进行一次定期跟踪评级。本期债券存续期较长,若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级,则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

三、发行人子公司信达地产股份有限公司 2016 年 3 月 1 日发行了信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期),发行规模为 25 亿元;2016 年 3 月 15 日发行了信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期),发行规模为 5 亿元;2016 年 5 月 25 日发行信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期),发行规模为 30 亿元;2016 年 8 月 11 日发行信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期),发行规模为 30 亿元。

报告期内,公司子公司信达地产股份有限公司的公司债券“16 信地 01”、“16 信地 02”均未到债券含权条款行权期,未发生行权。“16 信地 03”及“16 信地 04”已完成债券回售工作。其中,2018 年 5 月 28 日,16 信地 03 回售 0.9 亿元,存续 29.1 亿元,调整后年利率 6.70%;2018 年 8 月 13 日,16 信地 04 回售 14.9 亿元,存续 15.1 亿元,调整后年利率 6.99%。

2018 年 11 月 2 日,公司子公司信达地产股份有限公司获准向合格投资者非公开发行总额不超过 78.33 亿元的公司债券;2019 年 1 月 21 日,发行信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期),发行规模为 15 亿元;2019 年 5 月 20 日,发行信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期),发行规模为 27 亿元;2019 年 7 月 25 日,发行信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第三期),发行规模为 7 亿元。

四、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者公开发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，公众投资者不得参与发行认购。

六、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意。若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在本期债券上市前将本期债券回售予本公司。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不会在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

七、由于公司房地产行业及对外投资业务的特殊性，公司项目投资、工程支出与销售、投资回款之间存在时间滞后。报告期内，公司房地产开发支出及对外投资增长较快，经营性现金流出和流入存在规模不匹配的现象，导致经营活动的现金流量净额为负。如果公司经营活动产生的现金流量持续为负，可能使公司面临一定的偿债风险。

八、本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 3,340,248.69 万元（截至 2019 年 3 月 31 日未经审计合并报表中所有者权益合计数）；最近一期末发行人合并报表资产负债率为 80.90%，母公司资产负债率为 82.76%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 257,321.03 万元（2016 年、2017 年和 2018 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年

利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排详见发行公告。

九、本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为 5 年期。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

十、发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。根据中国证券登记结算有限公司《关于发布〈质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引〉（2017 年修订版）有关事项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若受不可控制的因素影响如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

十二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十三、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十四、2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,433,302.29 万元、1,522,484.59 万元、240,549.32 万元和-16,118.72 万元。2016 年度，由于发行人房地产行业及对外投资业务的特殊性，

发行人项目投资、工程支出与销售、投资回款之间存在时间滞后，发行人经营性现金流量净额为负。2017 年较 2016 年，公司经营性现金流量净额转负为正，主要是因为公司购买商品、接受劳务支付的现金以及支付的其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。2018 年较 2017 年，公司经营性现金流量净额降幅达 84.20%，主要是因为公司购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金大幅度增加导致。报告期内，发行人房地产支出及对外投资增长较快，经营性现金流出和流入存在规模不匹配的现象，发行人能否妥善控制经营性现金流净额在一定程度上影响发行人的财务稳健性，可能影响公司的经营活动策略及融资策略。此外，发行人在报告期内收到其他与经营活动有关的现金分别为 1,678,881.74 万元、1,614,686.37 万元、2,540,234.91 万元和 189,780.57 万元，支付其他与经营活动有关的现金分别为 2,971,270.36 万元、1,181,296.19 万元、2,962,797.88 万元和 120,255.68 万元，在经营性现金流中占比较大。

十五、公司主营业务为房地产开发与经营，房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

十六、公司受行业相关政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等政策，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求，以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

十七、发行人所处的房地产行业受国民经济发展周期、宏观调控政策及房地产开发项目所在区域的影响较大，存在周期性、政策性及区域性风险，发行人本

身也不例外。宏观经济周期的下降阶段，房地产市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大，房地产政策的宏观调控措施亦将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。截至 2019 年 3 月末，公司存货项目主要集中于长三角地区（主要包括上海、宁波、杭州等）、中部地区（主要包括芜湖、合肥、马鞍山）、珠三角地区（广州、深圳）及东北地区（主要包括沈阳、阜新）。公司位于北京、上海、深圳、广州的存货的账面余额分别占全部存货账面余额的 2.87%、12.90%、6.63%和 2.51%，其余存货均集中于二三线城市，区域性分布明显，且此类地区的存货价值对房地产宏观政策及当地房地产调控政策的敏感性较强，在宏观经济的下降期，发行人面临的市场需求会严重下降，发行人未来的盈利能力将受到较大的影响，发行人房地产业务面临较大的周期性、政策性及区域性风险。

十八、2013 年 12 月，北京庄胜房地产开发有限公司（原北京置业项目合作方）（原告）（以下简称“庄胜地产”）向北京市高级人民法院起诉，起诉发行人与其框架协议书合同违约，请求法院判令：解除《框架协议书》及其补充协议，北京信达置业有限公司向原告返还目标地块项目权益并向原告移交项目资料，发行人向原告支付违约金人民币 10 亿元，北京信达置业有限公司对违约金的支付承担连带责任，由三被告，即发行人、北京信达置业有限公司及中国信达北京市分公司承担诉讼费。2014 年 12 月 18 日，北京高院作出一审判决，驳回庄胜地产全部诉讼请求。2014 年 12 月 30 日，庄胜地产向最高院提起上诉。2015 年 3 月 17 日，最高院正式受理本案二审，于 2017 年 3 月 24 日出具民事判决书（【2015】民二终字第 61 号），判决如下：撤销北京市高院于 2014 年 12 月 18 日出具的民事判决，解除《框架协议书》及其补充协议，北京信达置业有限公司向原告返还目标地块项目权益并向原告移交项目资料，发行人向原告支付违约金人民币 10 亿元，北京信达置业有限公司对违约金的支付承担连带责任，庄胜地产向信达投资有限公司返合同款项 22.1 亿元及拆迁费用 5.3 亿元，驳回信达置业的反诉请求，由发行人、北京信达置业有限公司承担诉讼费。2018 年 7 月 20 日，发行人向最高人民法院申请再审，随后，最高人民法院组织各方进行再审新证据询问程序。2018 年 10 月 9 日，最高人民法院审判监督庭组织各方当事人进行现场调解，目前案件正处于最高人民法院调解过程中。由于最高人民法院作出的【2015】民

二终字第 61 号民事判决已发生法律效力，经庄胜地产申请强制执行，2019 年 8 月 8 日，发行人收到北京市第三中级人民法院出具的执行裁定书。截至目前，案件正处于最高人民法院再审审查过程中。

十九、发行人 2018 年末经审计的净资产金额为 328.07 亿元，借款余额为 864.79 亿元。截至 2019 年 3 月末，发行人借款余额为 934.08 亿元，较 2018 年末累计新增借款金额为 69.29 亿元，占 2018 年末经审计净资产的 21.12%，超过 20%。上述新增借款均为发行人正常经营活动过程中发生的借款，对公司还本付息能力无重大不利影响。

二十、发行人按证监会行业分类属于房地产业，发行人承诺本期债券的募集资金不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不用于购置土地，不转借他人，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

二十一、发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月的投资收益分别为 461,457.02 万元、272,302.04 万元、237,405.24 万元和 28,661.03 万元，分别占当期利润总额的比重为 96.26%、64.46%、35.64%和 28.90%。公司投资收益占利润总额的比重较大，如果未来投资收益出现大幅降低的情形，将对公司的盈利能力造成不利的影

目 录

声 明	1
目 录	9
释 义	11
第一节 发行概况.....	13
一、公司债券发行核准情况.....	13
二、本期债券的主要条款.....	13
三、本期债券发行及上市安排.....	17
四、本期债券发行有关机构.....	17
五、认购人承诺.....	20
六、发行人与本期债券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的股权关系或其他利害关系.....	20
第二节 发行人的资信状况.....	22
一、本期债券的信用评级情况.....	22
二、信用评级报告的主要事项.....	22
三、发行人主要资信情况.....	24
第三节 发行人基本情况.....	30
一、发行人基本情况.....	30
二、发行人设立及实际控制人变更情况.....	31
三、公司组织结构、相关机构运行情况及权益投资情况.....	32
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	50
五、董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	52
六、发行人主营业务基本情况.....	57
七、发行人所在行业状况.....	80
八、发行人违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格情况.....	90
九、关联方关系及交易情况.....	90
十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	108
第四节 财务会计信息.....	110
一、最近三年及一期的会计报表.....	110
二、合并报表的范围变化.....	120
三、近三年及一期主要财务指标.....	121
四、公司财务状况分析.....	122
五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性.....	152
六、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	155
七、公司有息债务情况.....	156
八、债券存续期偶发新增非经营性来占款或资金拆借及其信息披露安排.....	157
九、其他重要事项.....	158
第五节 本次募集资金运用.....	166
一、募集资金规模.....	166
二、募集资金运用计划.....	166
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排.....	167
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	167

第六节 备查文件.....	169
一、备查文件.....	169
二、备查文件查阅时间及地点.....	169

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

信达投资、公司、发行人	指	信达投资有限公司
中国信达、出资人、股东	指	中国信达资产管理股份有限公司
实际控制人、财政部	指	中华人民共和国财政部
董事或董事会	指	公司董事或董事会
监事	指	公司监事
牵头主承销商、簿记管理人、信达证券	指	信达证券股份有限公司
联席主承销商、受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
发行人律师	指	北京市万商天勤律师事务所
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
安永华明会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
本期债券、本期公司债券	指	信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行的不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券
公司章程	指	《信达投资有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
募集说明书	指	《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
评级报告	指	《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》
法律意见书	指	《北京市万商天勤律师事务所关于信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券的法律意见书》

《债券受托管理协议》	指	《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
信达地产	指	信达地产股份有限公司
同达创业	指	上海同达创业投资股份有限公司
报告期、近三年及一期、最近三年及一期	指	2016 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日
财会〔2018〕15 号文	指	财政部发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》
新收入准则	指	财政部颁布的自 2018 年 1 月 1 日起分阶段实施的《企业会计准则第 14 号——收入》
新金融工具准则	指	财政部颁布的自 2018 年 1 月 1 日起分阶段实施的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日(不包括法定假日或休息日)
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日)
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元
亿元	指	人民币亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、公司债券发行核准情况

(一) 2019 年 3 月 1 日, 发行人董事会审议通过了《关于信达投资有限公司申请发行公司债券的议案》, 并将该议案提请股东审议。

(二) 2019 年 3 月 1 日, 发行人股东审议通过了《关于信达投资有限公司申请发行公司债券的议案》, 同意发行人发行不超过 100 亿元(含 100 亿元)公司债券。

(三) 2019 年 7 月 26 日, 发行人本次发行取得了中国证监会(证监许可[2019]1383 号文)核准, 发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元(含 30 亿元)的公司债券。

二、本期债券的主要条款

(一) **发行主体:** 信达投资有限公司。

(二) **债券全称:** 信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券。本期债券分为两个品种, 其中品种一债券名称为“信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(品种一)”, 债券简称“19 投资 01”; 品种二债券名称为“信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(品种二)”, 债券简称“19 投资 02”。

(三) **债券代码:** 112951、112952。

(四) **发行总额:** 本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元。

(五) **债券品种及期限:** 本期债券分为两个品种, 品种一期限为 5 年期, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权; 品种二期限为 5 年期。两个品种间可以进行相互回拨, 回拨比例不受限制。发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

(六) **回拨选择权:** 本期债券引入品种间回拨选择权, 两个品种间可以进行相互回拨, 回拨比例不受限制。发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

(七) **债券票面金额及发行价格:** 本期债券票面金额为 100 元, 按面值平价

发行。

(八) 债券形式: 实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

(九) 债券利率及其确定方式: 本期债券票面年利率为固定利率, 将根据簿记建档结果确定。

本期债券品种一的票面利率在其存续期的前 3 年内固定不变。在存续期的第 3 年末, 如发行人行使调整票面利率选择权, 未被回售部分的债券票面利率为发行人调整后的票面利率, 在债券存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权, 则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券品种二的票面利率在其存续期 5 年内固定不变。

(十) 发行人调整票面利率选择权: 在本期债券品种一存续期第 3 年末, 发行人有权上调/下调本期债券品种一存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权, 则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(十一) 投资者回售选择权: 发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告, 投资者有权选择在本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第 3 个计息年度付息日即为回售支付日, 公司将按照深交所和登记公司业务规则完成回售支付工作。投资者可于 2022 年 7 月 26 日开始进行回售申报, 回售登记期为 3 个交易日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延安排回售登记期)。发行人将于回售登记期起始日前在中国证监会指定的信息披露媒体上发布具体回售安排的公告。行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报, 债券持有人的回售申报经确认后不能撤销, 相应的公司债券份额将被冻结交易; 回售登记期不进行申报的, 则视为放弃回售选择权, 继续持有本期债券品种一并接受上述关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的决定。

(十二) 回售登记期: 投资者可于 2022 年 7 月 26 日开始进行回售申报, 回售登记期为 3 个交易日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延安排回售登记期)。

发行人将于回售登记期起始日前在中国证监会指定的信息披露媒体上发布具体回售安排的公告。行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一并接受上述关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的决定。

(十三) 还本付息方式及支付金额: 本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

(十四) 发行方式与发行对象: 本期债券面向符合《管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者(法律、法规禁止购买者除外)公开发售，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据询价配售情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

(十五) 配售规则: 簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下(含发行利率)的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

(十六) 向公司股东配售安排: 本期债券不向公司股东优先配售。

(十七) 起息日: 本期债券的起息日为 2019 年 8 月 23 日。

(十八) 利息登记日: 本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(十九) 付息日: 本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月

23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 23 日。

本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（二十）到期日：本期债券品种一的到期日为 2024 年 8 月 23 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 8 月 23 日。本期债券品种二的到期日为 2024 年 8 月 23 日。

（二十一）计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2019 年 8 月 23 日至 2024 年 8 月 23 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 8 月 23 日至 2022 年 8 月 23 日。本期债券品种二的计息期限为 2019 年 8 月 23 日至 2024 年 8 月 23 日。

（二十二）兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 8 月 23 日（如非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 8 月 23 日。本期债券品种二的兑付日期为 2024 年 8 月 23 日（如非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二十三）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单。采用单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。

（二十四）担保情况：本期债券为无担保债券。

（二十五）牵头主承销商：发行人聘请信达证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商。

（二十六）联席主承销商：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

（二十七）簿记管理人：信达证券股份有限公司。

（二十八）债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（二十九）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式承销。

(三十) 质押式回购: 公司主体信用等级为 AAA, 本期债券信用等级为 AAA, 本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件, 本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复, 具体折算率等事宜将按深圳证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

(三十一) 募集资金专项账户银行及专项偿债账户银行: 上海浦东发展银行股份有限公司北京复兴路支行。(发行人已开立本期债券的专项账户)

(三十二) 信用评级及资信评级机构: 经联合信用评级有限公司综合评定, 发行人的主体信用等级为 AAA, 本期债券的信用等级为 AAA。

(三十三) 拟上市交易场所: 深圳证券交易所。

(三十四) 上市和交易流通安排: 本次发行结束后, 发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

(三十五) 募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券本金。

(三十六) 税务提示: 根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

簿记建档日: 2019 年 8 月 21 日。

发行首日: 2019 年 8 月 22 日。

预计发行期限: 2019 年 8 月 22 日至 2019 年 8 月 23 日。

(二) 本期债券上市让安排

本次发行结束后, 公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请, 具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行有关机构

(一) 发行人: 信达投资有限公司

住所: 北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 18 层

法定代表人：张巨山

联系人：王炳杰

电话号码：010-62158051

传真号码：010-62157345

邮政编码：100081

(二) 牵头主承销商、簿记管理人：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：张志刚

项目负责人：胡婷婷

项目组成员：胡婷婷、宋翔、王恒、邱实、芦婷、郭飞、刘梓瑶、于银桥

联系地址：北京市西城区宣武门西大街甲 127 号大成大厦 23 层

联系电话：010-83326828

传真：010-83326948

邮政编码：100031

(三) 联席主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目负责人：于超

项目组成员：沈婧、杨倩、庞涵、张静文

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60838479

传真：010-60836960

邮政编码：100026

(四) 律师事务所：北京市万商天勤律师事务所

住所：北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际中心 A 座三层

负责人：李宏

联系人：袁毅超、徐曼、金凯

联系地址：北京市朝阳区建国路 86 号佳兆业广场南塔 T1 座 12 层

联系电话：010-8225588

传真：86-10-82255600

邮政编码：100124

(五) 会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：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

执行事务合伙人：毛鞍宁

联系人：顾珺、孙玮

联系地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层

联系电话：010-58153310

传真：010-58114171

邮政编码：100738

(六) 资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：万华伟

联系人：邹倩

联系地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 9 层

联系电话：010-85679696-8523

传真：010-85679228

邮政编码：100022

(七) 募集资金专项账户开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司北京复兴路支行

营业场所：北京市海淀区北蜂窝路 5 号院 1 号楼

负责人：景静

联系人：周素娟

联系地址：北京市海淀区北蜂窝路 5 号院 1 号楼

联系电话：010-51932666

传真：010-51932678

邮政编码：100038

(八) 申请上市的交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：王建军

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

邮政编码：518000

(九) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

总经理：周宁

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518038

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由牵头主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本期债券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的股权关系或其他利害关系

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人股东中国信达资产管理股份有限公司持有本期债券主承销商信达证券股份有限公司的股份数量为 255,140 万股，持股比例为 99.33%。

截至 2019 年 3 月 31 日, 中信证券股份有限公司自营业务股票账户持有信达地产(600657.SH)1,133,768 股, 资产管理业务股票账户持有信达地产(600657.SH) 118,300 股; 中信证券股份有限公司自营业务账户持有 16 信投 01 (118678.SZ) 600,000 张, 中信证券股份有限公司资产管理业务账户持有 15 投资 01(112307.SZ) 719,051 张、16 投资 01 (112323.SZ) 5,820,000 张、16 信地 01 (136251.SH) 580,000 张、16 信地 02 (136294.SH) 1,179,990 张、16 信地 03 (135496.SH) 1,000,000 张、16 信地 04 (135727.SH) 400,000 张、15 信达地产 MTN002 (101558035.IB) 100,000 张、18 信达地产 PPN001(031800759.IB) 2,000,000 张、18 信达地产 PPN002 (031800814.IB) 2,939,100 张、19 信达地产 ABN001 优先 A1 (081900017.IB) 300,000 张、19 信达地产 ABN001 优先 A2 (081900018.IB) 100,000 张、19 信地 01 (151106.SH) 2,100,000 张, 即合计持有发行人及其子公司发行债券面额合计 178,381.41 万元。

除此以外, 发行人与本次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利害关系。

第二节 发行人的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了联合评级对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级于 2019 年 6 月出具的《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》，公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

发行人不存在最近三年及一期在境内发行其他债券、债券融资工具进行资信评级且最近一次主体评级结果与本次评级结果有差异的情形。

二、信用评级报告的主要事项

(一) 信用评级结论及标识的涵义

联合评级对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》，公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。AAA 级表示：偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

(二) 《评级报告》主要内容摘要

1、评级观点

联合信用评级有限公司对信达投资有限公司的评级反映了公司作为中国信达资产管理股份有限公司的全资子公司，在业务上协同效应良好，金融地产构成公司差异化竞争优势；近年来，公司资产规模和收入水平快速增长；房地产项目签约销售金额逐年增长；投资管理业务多元化且规模快速增长；资产流动性较好。同时，联合评级也关注到公司部分项目位于三四线城市，面临一定去化压力；公司投资业务行业集中度和客户集中度较高，不利于分散风险；公司有息债务持续增加且规模较大以及债务集中偿付压力较大等因素对公司信用水平造成的不利影响。

公司房地产在建项目较充足，同时，随着公司投资管理业务的持续发展以及房地产项目开发及销售的推进，公司经营状况将保持良好。联合评级对公司的评

级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用水平以及本次公司债券偿还能力的综合评估,联合评级认为,本期债券到期不能偿还的风险极低。

2、优势

(1)公司作为中国信达的全资子公司,依托系统内资源优势,在业务拓展、资金融通方面获得有力支撑;

(2)公司签约销售金额逐年增长,预收售楼款规模大,对未来结转收入及利润有一定支撑;

(3)公司投资管理业务产品多元化,与股东业务协同发展,投资规模快速增长;

(4)公司资产受限规模较小,资产流动性较好;公司资产规模和收入水平快速增长。

3、关注

(1)公司部分项目位于三、四线城市,该部分项目可能面临一定去化压力;

(2)投资业务中,房地产行业占比较大且客户集中度较高,存在行业集中和客户集中风险;

(3)近三年,公司有息债务规模增长较快,财务杠杆有所上升,债务负担重;公司面临债务集中到期偿付压力。

(三)跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司(联合评级)对跟踪评级的有关要求,联合评级将在本次(期)债券存续期内,在每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级,并在本次(期)债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

信达投资有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求,提供有关财务报告以及其他相关资料。信达投资有限公司如发生重大变化,或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注信达投资有限公司的相关状况,如发现信达投资有限公司或本次(期)债券相关要素出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等

级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如信达投资有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至信达投资有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将同时报送信达投资有限公司、监管部门、交易机构等。若需在联合评级和交易所等网站公布，交易所网站公布时间不晚于联合评级等网站。

三、发行人主要资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与建设银行、江苏银行、交通银行等多家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。2019 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 719.20 亿元，其中未使用授信额度为 184.57 亿元，占总授信额度 25.66%，未使用授信额度较大。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）最近三年及一期与主要客户业务往来情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，最近三年及一期未发生过严重违约现象。

（三）最近三年及一期发行的债券、债务融资工具及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司发行的债务融资工具列表及偿还情况如下表所示。

债券全称	债券简称	发行规模	起息日	到期日	期限	票面利率	偿还情况
信达投资有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	15 投资 01	30 亿元	2015-12-22	2023-12-22	8 年	3.80%	未到期
信达投资有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 投资 01	20 亿元	2016-1-21	2024-1-21	8 年	3.70%	未到期

信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要

债券全称	债券简称	发行规模	起息日	到期日	期限	票面利率	偿还情况
信达投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 信投 01	30 亿元	2016-5-27	2021-5-27	5 年	4.70%	已提前兑付完毕
信达投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 信投 02	50 亿元	2016-8-30	2021-8-30	5 年	4.00%	未到期
信达投资有限公司 2018 年度第一期债权融资计划	18 京信达投资 ZR001	9 亿元	2018-11-19	2020-11-19	2 年	6.80%	未到期
信达投资有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 信达投资 MTN001	20 亿元	2018-12-18	2021-12-18	3 年	4.56%	未到期
信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	19 信投 01	30 亿元	2019-5-14	2024-5-14	5 年	4.94%	未到期
信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）	19 信投 03	23.75 亿元	2019-8-13	2024-8-13	5 年	4.68%	未到期
信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期票据	15 信达地产 MTN001	15 亿元	2015-6-5	2020-6-5	5 年	5.80%	未到期
信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据	15 信达地产 MTN002	14 亿元	2015-8-26	2020-8-26	5 年	5.50%	未到期
信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期票据	15 信达地产 MTN003	1 亿元	2015-12-15	2020-12-15	5 年	5.50%	未到期
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 信地 01	25 亿元	2016-3-1	2021-3-1	5 年	3.80%	未到期
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 信地 02	54 亿元	2016-3-15	2021-3-15	5 年	3.50%	未到期
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 信地 03	30 亿元	2016-5-26	2019-5-26	3 年	6.70%	已兑付完毕
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 信地 04	30 亿元	2016-8-12	2019-8-12	3 年	6.99%	未到期
信达地产股份有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具	18 信达地产 PPN001	10 亿元	2018-12-14	2021-12-14	3 年	5.68%	未到期

债券全称	债券简称	发行规模	起息日	到期日	期限	票面利率	偿还情况
信达地产股份有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具	18 信达地产 PPN002	10 亿元	2018-12-25	2021-12-25	3 年	5.97%	未到期
信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	-	10 亿元	2019-1-21	2028-1-26 之前	9 年	5.20%-5.50%	未到期
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	19 信地 01	15 亿元	2019-1-22	2022-1-22	3 年	5.50%	未到期
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第二期)	19 信地 02	27 亿元	2019-5-21	2022-5-21	3 年	4.98%	未到期
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第三期)	19 信地 03	7 亿元	2019-7-26	2022-7-26	3 年	4.90%	未到期

截至募集说明书签署日,发行人不存在对公司债券或其他债务融资工具违约或延期支付本息的情况。

(四) 发行人已发行、未到期债券的基本发行要素及募集资金用途

截至本期债券募集说明书签署日,发行人已发行、未到期债券的基本发行要素及募集资金用途。

名称	发行规模	起息日	债券期限	票面利率	募集资金用途
信达投资有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	30 亿元	2015-12-22	8 年期 (附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	3.80%	偿还金融机构借款及补充营运资金
信达投资有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	20 亿元	2016-01-21	8 年期 (附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	3.70%	偿还金融机构借款及补充营运资金
信达投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	50 亿元	2016-08-30	5 年期 (附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	4.00%	补充营运资金

名称	发行规模	起息日	债券期限	票面利率	募集资金用途
信达投资有限公司 2018 年度第一期债权融资计划	9 亿元	2018-11-19	2 年	6.80%	补充营运资金
信达投资有限公司 2018 年度第一期中期票据	20 亿元	2018-12-18	3 年	4.56%	补充营运资金
信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	30 亿元	2019-5-14	5 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	4.94%	偿还公司债券本金
信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)	23.75 亿元	2019-8-13	5 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	4.68%	偿还公司债券本金
信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期票据	15 亿元	2015-6-5	5 年	5.80%	偿还存量银行贷款
信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据	14 亿元	2015-8-26	5 年	5.50%	归还银行贷款和子公司的项目建设
信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期票据	1 亿元	2015-12-15	5 年	5.50%	用于子公司的项目建设
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	25 亿元	2016-3-1	5 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	5.30%	偿还金融机构借款和补充流动资金
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)	5 亿元	2016-3-15	5 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	5.10%	偿还金融机构借款
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	15.10 亿元	2016-8-12	3 年期(附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	6.99%	偿还金融机构借款和补充流动资金
信达地产股份有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具	10 亿元	2018-12-14	3 年期(附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	5.68%	偿还金融机构借款
信达地产股份有限公司 2018 年度	10 亿元	2018-12-25	3 年期(附第 2 年末发行人调整票面	5.97%	偿还金融机构借款

名称	发行规模	起息日	债券期限	票面利率	募集资金用途
第二期定向债务融资工具			利率选择权及投资者回售选择权)		
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	15 亿元	2019-1-22	3 年期 (附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	5.50%	偿还公司债券本金及利息
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第二期)	27 亿元	2019-5-21	3 年期 (附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	4.98%	偿还公司债券本金及利息
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第三期)	7 亿元	2019-7-26	3 年期 (附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	4.90%	偿还公司债券本金

2019年3月29日，发行人获得深圳证券交易所出具的关于信达投资非公开发行不超过70亿元人民币公司债券的无异议函（深证函[2019]164号文），发行人已于2019年5月14日完成首期30亿元公司债券的发行，募集资金全部用于偿还“16信投01”本金，与募集说明书约定一致；发行人已于2019年8月13日完成第二期23.75亿元公司债券的发行，募集资金全部用于偿还“16信投02”本金，与募集说明书约定一致。截至本募集说明书摘要出具日，发行人非公开发行公司债券剩余批文额度为16.25亿元。

（五）本次发行后的累计公司债券余额占发行人最近一期末净资产的比例

发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人并表范围累计面向合格投资者公开发行的公司债券余额约为109.34亿元（其中包括发行人子公司信达地产发行的“16信地01”和“16信地02”，由于部分回售原因，截至本募集说明书摘要签署日，上述两只债券余额分别为24.80亿元和4.54亿元），占公司2019年3月31日合并报表所有者权益的比例为32.73%，未超过公司净资产的40%。

（六）影响债务偿还的主要财务指标（合并报表口径）

发行人近三年及一期主要财务指标如下表：

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
----	-----------	------------	------------	------------

流动比率	1.41	1.37	1.50	1.91
速动比率	0.63	0.58	0.78	0.64
资产负债率(%)	80.90	80.31	83.89	82.30
项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息保障倍数	1.25	1.57	1.73	1.74
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额
- 4、利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/(列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：信达投资有限公司

法定代表人：张巨山

注册资本：人民币200,000.00万元

实缴资本：人民币200,000.00万元

设立日期：2000年08月01日

营业期限：2000年08月01日至2050年07月31日

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座18层

邮政编码：100081

信息披露事务负责人：赵立民

信息披露事务联系人：王炳杰

电话号码：010-62158051

传真号码：010-62157345

企业法人营业执照注册号：911100007109268440

税务登记证号码：京税证字110102710926844

组织机构代码：71092684-4

所属行业：房地产开发与经营

经营范围：对外投资；商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。（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）

公司主营业务主要由房地产开发和对外投资业务两大板块构成。

房地产开发业务方面，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。截至报告期末，公司进入了近二十个城市，包括上海、广州、深圳、杭州、

宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

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

对外投资业务方面，公司以集团不良资产经营为依托、以资产管理为战略方向、以房地产金融、企业兼并重组等为业务重点。主要通过于股权投资、夹层投资以及另类资产管理等模式进行对外投资。未来，公司将继续坚持“围绕主业，融入市场，提升质量，服务社会”的理念，持续提升发展质量和内涵发展水平，更好地服务实体经济发展、服务供给侧结构性改革、服务国家发展战略、服务居民美好生活向往、服务集团发展战略。

根据其未经审计财务报表，截至 2019 年 3 月末，发行人资产总计 17,489,036.73 万元，负债总计 14,148,788.04 万元，所有者权益总计 3,340,248.69 万元，2019 年 1-3 月实现营业收入 220,964.46 万元，利润总额 99,157.82 万元，净利润 74,896.94 万元，归属母公司所有者的净利润 65,517.45 万元。

二、发行人设立及实际控制人变更情况

（一）历史沿革

1、发行人设立

2000 年 8 月 1 日，发行人经国家工商管理总局批准注册成立，设立时公司注册资本为 30,000.00 万元人民币，其中中国信达资产管理公司出资 28,500.00 万元，海南建信投资管理股份有限公司出资 500.00 万元，上海立人投资管理股份有限公司出资 500.00 万元，深圳市建信投资发展有限公司出资 300.00 万元，北京建信实业股份有限公司出资 200.00 万元，并由北京华辰会计师事务所于 2000 年 7 月 12 日出具华辰（2000）验字第 016 号验资报告。

2、2003 年股权转让

2003 年 3 月 25 日，北京建信实业股份有限公司与海南建信投资管理股份有限公司签署《股权转让合同》将其持有的信达投资有限公司 0.67% 的股权转让给海南建信投资管理股份有限公司。

3、发行人注册资本金变动

2006 年 6 月 12 日，发行人以资本公积 170,000.00 万元作为中国信达的转增注册资本金，变更后的注册资本为 200,000.00 万元，并由首华立信会计师事务所于 2006 年 6 月 1 日出具首华验字 [2006] 第 006 号验资报告。

4、2008 年股权转让

2008 年 3 月 31 日，海南建信投资管理股份有限公司、上海立人投资管理股份有限公司、深圳市建信投资发展有限公司分别与中国信达资产管理公司签署《股权转让合同》，将其分别持有的信达投资有限公司的股权转让给中国信达资产管理公司。

上述股权转让完成后，中国信达持有信达投资有限公司 100% 的股权。

(二) 发行人股东持股情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人股东为中国信达资产管理股份有限公司，其出资占公司注册资本的 100%。

(三) 最近三年及一期内发行人股东及实际控制人变动情况

发行人控股股东为中国信达，实际控制人为财政部。

最近三年及一期，中国信达第一大股东地位未发生变化；财政部作为发行人的实际控制人，未发生变化。

三、公司组织结构、相关机构运行情况及权益投资情况

(一) 发行人公司治理结构

为了实现持续、健康的发展，发行人制定了科学、完善的治理结构和内部控制制度，在发展的过程中有效地防范风险。发行人严格按照《公司法》等法律法规、规范性文件的要求，不断提高公司规范运作水平，完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度和体系。根据公司章程，发行人设出资人、党组织(党委)、

董事会、总经理和其他高级管理人员、监事。

1、出资人

根据公司章程,公司不设股东会。出资人依照《公司法》等法律法规的规定,行使以下职权:(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)委派和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定其薪酬事项;(3)批准董事会的报告;(4)批准公司的年度财务预算方案、决算方案;(5)批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;(6)决定公司增加或者减少注册资本;(7)批准发行公司债券方案;(8)决定公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式;(9)批准公司章程及章程修改方案;(10)查阅董事会会议记录、董事会决议、财务会计报告等文件;(11)决定聘用、解聘为公司财务报告进行定期法定审计的会计师事务所;(12)对公司的经营进行监督、提出质询或建议;(13)法律法规规定的其他职责。

2、党组织(党委)

根据公司章程,公司设中国共产党信达投资有限公司委员会(以下简称“党委”)。党委设立党委书记 1 名,副书记 1 名,其他党委委员若干名。董事长、党委书记由一人担任,确定党委副书记协助党委书记抓党建工作。符合条件的党委成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、高级管理层,董事会、监事会、高级管理层中符合条件的党员可以依照相关规定和程序进入党委。同时,按规定设立纪律检查委员会(以下简称“纪委”)。党委根据《中国共产党章程》等党内法规履行以下职责:(1)保证监督党和国家方针政策在公司的贯彻执行,落实党中央、国务院重大战略决策,以及上级党组织有关重要工作部署;(2)加强对选人用人工作的领导和把关,管标准、管程序、管考察、管推荐、管监督,坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合;(3)研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题,并提出意见建议。支持股东、董事会、监事、高级管理人层依法履职;支持职工大会开展工作;(4)承担全面从严治党主体责任。全面推进公司党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设,把制度建设贯穿其中。领导公司党风廉政建设,支持纪委切实履行监督责任;领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群团工作;(5)加强公司基层党组织和党员队伍建设,充分发挥党支部战斗堡垒作用和党员

先锋模范作用，团结带领干部职工投身公司改革发展；（6）党委这则范围内其他有关的重要事项。

3、董事会

根据公司章程，公司设董事会，董事会是公司的决策机构，依法行使《公司法》规定的职权和出资人授予的职权。董事会由不少于 5 名董事组成，其中非执行董事不少于 2 名，董事每届任期三年，任期届满，经委派可以连任；董事会对出资人和公司负责，依法行使以下职权：（1）制订公司的发展战略和中长期发展规划，并对其实施进行监控；（2）决定公司的经营计划及年度经营目标；（3）决定公司的重大投资和融资方案；（4）制订公司年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加和减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案；（8）制订公司章程和公司章程的修改方案；（9）依照程序，聘任或解聘总经理、副总经理等高级管理人员，行使相应用人权，对其进行考核并决定其薪酬；（10）决定公司内部管理机构的设置，分支机构的设立和撤销；（11）制定公司的基本管理制度；（12）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制等，并实施监控；（13）听取总经理的工作汇报，督促检查董事会决议执行情况；（14）批准公司重大资产抵押、质押或对外担保；（15）批准公司对外捐赠或赞助；（16）决定公司内部资产重组和重大改革事项；（17）提请股东聘用、解聘或不再续聘会计师事务所；（18）出资人授予的其他职权。

4、监事

根据公司章程，公司不设监事会。出资人根据《公司法》等相关法律法规的规定，委派监事 1 至 2 名，行使相应职权。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年，任期届满，经委派可以连任。监事可以列席董事会会议，有权发表意见，但不享有表决权；监事可以列席高级管理人员会议，对决议事项有权提出质询或建议；监事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等协助其工作，费用由公司承担。监事行使以下职权：（1）检查监督公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定事项的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要

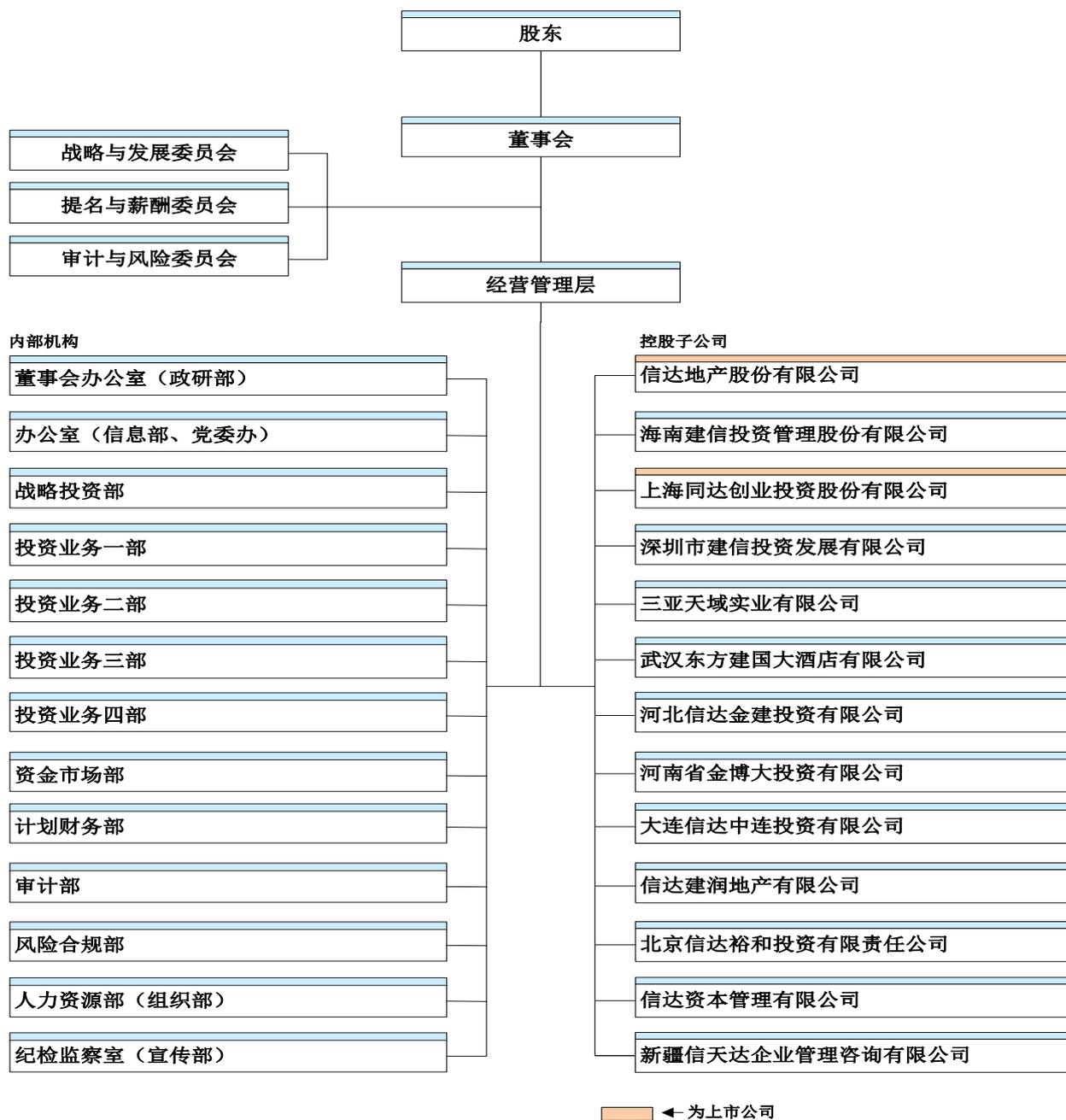
求董事和高级管理人员予以纠正；（4）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼；（5）公司章程和法律法规规定其他履行的职权。

5、总经理和其他高级管理人员

根据公司章程，公司设总经理 1 名，设副总经理、总经理助理等高级管理人员若干名。总经理对董事会负责，依照《公司法》、公司章程和董事会的授权及有关程序，履行下列职责：（1）开展公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案，经董事会授权，在财务预算内根据经营需要决定资金调配和使用；（3）拟订公司担保和融资方案；（4）根据董事会授权，组织实施预算内担保和融资计划；（5）拟订公司财务预算、决算及投资方案；（6）拟订公司利润分配和弥补亏损的方案；（7）拟订公司职工收入分配方案；（8）拟订公司内部管理机构设置方案；（9）拟订公司的基本管理制度；（10）制定公司的具体规章；（11）依照程序，向董事会提名聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员，并依照程序，行使相应用人权；（12）董事会授予的其他职权。

（二）发行人治理结构图

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人治理结构图如下：



截至 2019 年 3 月 31 日，发行人根据战略定位和管理需要，共设 13 个职能部门，主要职责如下：

序号	部门名称	主要职能
1	办公室 (信息部、党委办)	起草文件、档案管理、外事接待、董事会日常工作、保密管理、外事接待和因公考察活动管理、行政后勤、车辆管理、固定资产管理 (IT 固定资产除外)、信息系统的运行和维护等

2	董事会办公室（政研部）	负责董事会、董事会专门委员会会议的筹备、召开、记录及会议决议的督促落实、监督检查工作；负责董事会、董事会专门委员会会议和决策重大事项所需要的调研组织、准备和咨询等工作；完成董事会及公司领导交办的其他工作等
3	战略投资部	战略项目的拓展管理、战略客户开发与协调工作归口管理、集团协同合作机制的完善、控股子公司重大事项的归口管理等
4	投资业务一部	客户开发与维护、侧重资本市场业务开展投资项目开发与管理、与集团相关分公司、其他平台子公司协同对接等
5	投资业务二部	客户开发与维护、侧重特色小镇、医疗、教育、文旅等产业开展项目开发与管理、与集团相关分公司、其他平台子公司协同对接等
6	投资业务三部	客户开发与维护、侧重企业兼并重组业务开展投资项目开发与管理、与集团相关分公司、其他平台子公司协同对接等
7	投资业务四部	客户开发与维护、侧重高科技等产业开展项目开发与管理、与集团相关分公司、其他平台子公司协同对接、经营性房地产经营管理、指定的债权项目经营管理等
8	资金市场部	公司各项债务融资的统筹管理、金融机构及社会资金融资业务、公司系统资金调度使用、投融资一体化管理及实施、分析监控公司系统资金运营状况、资产管理业务开发工作等
9	计划财务部	财务管理、资金管理、税务管理、负债管理、会计核算、综合经营计划的编制分解与下达、报告执行情况、制定财务发展计划、重点项目审核等
10	审计部	内部稽核审计、系统常规审计、非现场审计和专项审计、特殊事项调研、审计系统维护、系统内控评价工作、审计专岗人员的培训指导工作等
11	风险合规部	牵头投资项目、参与修改决策会议、组织化解重大风险项目、跟踪相关法律与合规问题、系统诉讼、仲裁案件的监督管理和通报、开展合规检查、制定风险管理防范措施、完善公司风险管理信息系统等
12	人力资源部	组织机构设置、调整工作、员工管理、薪酬福利管理、外派董事、监事的推荐、人事档案、因私出国（境）、人力资源管理系统归口管理工作等
13	纪检监察室（宣传群工部）	党风廉政建设和反腐败工作、党支部纪检监察工作、思想宣传教育工作、精神文明宣传教育、《信方达》内刊编发、舆情管理等

（三）相关机构运行情况

报告期内，公司依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开董事会，董事会决议的实际执行情况良好；公司的监事正常发挥作用，并履行了相关职责；公司出资人亦按照《公司法》等法律法规及公司章程的相关规定行使职权，相关机构运行良好。

(四) 发行人内部管理制度

根据有关法规和业务实际情况，发行人制定了相应的内部控制制度，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础，并在经营实践中取得了良好效果。

为提高发行人的内部控制与经营管理水平，建立现代公司制度，保障公司发展规划和经营战略目标的实现，发行人根据有关法律、行政法规等，制定了相关内部控制制度，制度主要涵盖财务管理、会计制度、预决算管理、资金管理、关联方交易制度、下属子公司管理制度等方面。

1、在财务管理方面：为规范公司财务管理流程，强化财务监督机制，控制财务风险，发行人制定了财务管理规程，对发行人的财务管理流程进行了详细规定。财务管理规程明确了各部门的职责和权限，同时，对公司本部会计重要空白凭证、会计专用章、会计档案、财务信息系统、成本费用、资产核销的管理流程和管控内容进行了明确。

2、在会计制度管理方面：为规范系统内各公司的会计核算，提高整体会计核算水平，为经营管理提供真实、完整的会计信息，公司根据《企业会计准则》的规定制订了《会计核算管理规程》，明确了相关职能部门的职责和权限，对会计核算、财务会计报告、合并会计报告等内容进行了详细规范。

3、在预决算管理制度方面：为规范公司的预决算管理工作、统一决算操作流程、将预决算工作有机结合，公司制定了《财务预算管理规程》、《财务决算管理规程》，确保财务决算真实、全面、准确地反映各年度财务状况和经营成果，同时，促进各项预算可以合理地有效组织和协调公司的各项经营活动，实现既定经营目标。

4、在资金管理方面：为加强发行人资金管理，确保公司资金安全、规范、合理和高效，满足公司日常经营及发展的需要，公司制定了《资金管理规程》，明确了相关职能部门的职责和权限，并对货币资金管控、外表融资、融资担保、内部借款、银行账户开立等相关事宜进行了规定。

5、在关联交易制度方面：为规范公司的关联交易行为，明确关联交易管理职责和分工，控制关联交易风险，维护公司、股东和相关利益人的合法权益，根据有关法律、法规和公司章程，结合公司实际情况，制订了《关联交易管理办法》，对公司各部门的职责权限、涉及关联交易的工作程序、信息披露以及内部审计等进行了规定。

6、在对下属子公司管理方面：为规范子公司法人治理结构和公司对子公司的股权管理，发行人制定了《子公司股权管理规程》。《子公司股权管理规程》对管理原则、公司治理结构管理、事权管理程序、报告和报备事项管理以及子公司年度综合考评等内容进行了规定。

7、风险管理方面：为增强风险管理工作及市场竞争力，提高抵御风险能力，防范经营管理中的各类风险，发行人制定了《风险管理规程》，明确定义识别了各类风险以及相关职能部门的职责和权限，并对风险管理的初始信息收集范围、风险报告路径、风险应对工具和风险控制措施等内容进行了规定。

8、重大投、融资决策方面：本着“三重一大”集体决策的原则，依据发行人公司章程及单个项目金额的多少，发行人董事会将投资与处置事项、融资事项、资产抵质押及保证事项、固定资产购置与处置事项、资产核销事项、对外赠与事项及法人机构审批事项等重要事项的部分决策授权给经营管理层，低于一定金额的事项由总经理审批，超过总经理审批权限的由董事长审批，超过董事长审批权限的，报董事会审批。

9、信息披露事务和投资者关系管理：发行人已建立《信达投资有限公司公司债券及债务融资工具信息披露管理办法》，由资金市场部负责公司信息披露的日常管理，准备交易所要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合交易所的有关规定和要求；负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；负责拟订并及时修订公司信息披露管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件；负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告交易所并公告；对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询，

保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；负责保管公司信息披露文件。

10、在担保管理方面：发行人为规范担保管理，公司《资金管理规程》明确了担保定义及范围及各部门在担保管理工作中的职责范围。由公司本部资金市场部指导并协助所属子公司办理外部融资、融资担保、内部借款、账户（银行、证券、基金）的开立等资金管控业务；由风险合规部对所属子公司外部融资、融资担保、内部借款等资金管控业务的请示签报进行会签；由风险合规部根据公司授权及相关规定，审核公司与外部融资、融资担保等相关的法律文件，并对公司外部融资及担保事项的签报进行会签；所属子公司根据公司授权及相关规定，向公司有关部门提交外部融资、融资担保、内部借款等请示，并根据公司本部批复办理。仅为满足有良好的发展前景、有良好的经营业绩和管理水平、财务状况良好、近三年及一期财务无虚假记载、近三年及一期内无违法行为记录或恶意损害股东、债权人及其他人利益的记录的公司提供融资担保。

11、在突发事件应急管理方面：公司本部设立突发事件应急处置领导小组（以下简称“公司领导小组”），组长由公司董事长或经授权的公司分管领导担任，副组长根据突发事件的性质确定。公司领导小组为非常设机构。公司领导小组下设突发事件应急处置领导小组办公室（以下简称“应急办公室”），日常办公地点设在办公室，办公室负责人兼任应急办公室主任。公司本部各部门负责人为安全管理员，在火灾及其他意外突发事件时，主动采取及时报警和救助方法，协助救助和应急响应。突发事件发生和处置后，公司成立事件调查组，参与或配合行政主管部门开展事故调查并向公司报告。公司本部各部门指定一名员工担任义务消防员。熟悉掌握防火、灭火知识，协助救助和应急响应。

（五）发行人重要权益投资情况

1、发行人控股子公司基本情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 21 家，基本情况如下：

单位：万元，%

序号	子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	信达地产股份有限公司	北京市	房地产开发	285,187.86	27.52
2	河北信达金建投资有限公司	河北省廊坊市	酒店管理	7,600.00	100.00
3	三亚天域实业有限公司	海南省三亚市	酒店/物业管理	6,000.00	51.00
4	海南建信投资管理股份有限公司	海南省海口市	投资/房地产开发	41,250.00	100.00
5	深圳市建信投资发展有限公司	深圳市	投资/房地产开发	40,000.00	100.00
6	上海同达创业投资股份有限公司	上海市	投资/房地产开发/贸易	13,914.36	40.68
7	信达建润地产有限公司	北京市	投资/房地产开发	20,000.00	30.00
8	河南省金博大投资有限公司	河南省郑州市	投资/房地产开发	40,000.00	100.00
9	信达资本管理有限公司	天津市	投资管理	20,000.00	60.00
10	武汉东方建国大酒店有限公司	湖北省武汉市	酒店管理	28,200.00	90.25
11	大连信达中连投资有限公司	辽宁省大连市	项目投资	5,111.00	55.00
12	海南首泰融信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	海南省海口市	项目投资	80,000.00	98.75
13	海南首泰金信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	海南省海口市	项目投资	22,744.44	98.37
14	新疆信天达企业管理咨询有限公司	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	企业管理/酒店管理/房屋租赁	100.00	100.00
15	宁波祥云双信投资合伙企业(有限合伙)	浙江省宁波市	投资管理	34,194.87	100.00
16	招商财富-招信并购基金专项资产管理计划	不适用	项目投资	不适用	100.00
17	宁波梅山保税港区信达信恒投资合伙企业(有限合伙)	浙江省宁波市	实业投资/投资管理/投资咨询	150,000.00	93.33
18	上海和柳投资管理中心(有限合伙)	上海市	实业投资/投资管理/投资咨询	67,800.00	92.04
19	西藏信睿保达企业管理合伙企业(有限合伙)	西藏自治区拉萨市	企业管理	70,700.00	99.46
20	深圳信时投资合伙企业(有限合伙)	深圳市	实业投资/投资管理/投资咨询	10,000.00	100.00
21	芜湖景瑞投资管理合伙企业(有限合伙)	芜湖市	实业投资/投资管理/投资咨询	20,000.00	99.50

注：1、发行人持有信达地产股权比例 27.52%，于 2018 年 9 月 27 日，信达投资同意受托管理中国信达持有的信达地产 27.93% 股权项下除收益权、处分权、认股权之外的权利，包括但不限于信达地产的股东表决权、管理者委派权或选择权，发行人能够对信达地产的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并

财务报表的合并范围。中国信达与发行人于 2019 年 1 月 25 日签署了《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》，中国信达拟将其持有的全部信达地产 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%）协议转让给信达投资。本次协议转让的股份过户登记手续已办理完成，并取得了中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，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信达地产股份；信达投资直接持有信达地产 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信达地产 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。

2、发行人直接持有上海同达创业投资股份有限公司(以下简称“上海同达”)股权比例为 40.68%，发行人能够对上海同达的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

3、发行人直接持有信达建润地产有限公司股权比例为 30.00%，发行人能够对信达建润地产有限公司的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

4、2018 年 10 月，发行人新增纳入合并范围的结构化主体并直接持有芜湖景瑞投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“芜湖景瑞”)股权比例为 99.50%，发行人能够对芜湖景瑞的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

2、发行人主要子公司基本财务情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人主要二级子公司基本财务情况如下：

单位：万元

序号	子公司全称	总资产	净资产	总负债	营业收入	净利润
1	信达地产股份有限公司	10,300,050.24	2,079,335.31	8,220,714.93	119,290.89	1,438.62
2	河北信达金建投资有限公司	14,315.41	13,708.70	606.71	900.58	35.92
3	三亚天域实业有限公司	56,036.46	42,574.71	13,461.75	12,519.33	4,733.92
4	海南建信投资管理股份有限公司	715,301.35	243,648.13	471,653.22	1,688.24	7,592.24
5	深圳市建信投资发展有限公司	1,172,058.58	175,689.13	996,369.45	20,589.19	4,703.61
6	上海同达创业投资股份有限公司	50,113.40	32,804.31	17,309.09	99.01	3,158.98
7	信达建润地产有限公司	30,205.16	30,008.95	196.21	619.32	255.28
8	河南省金博大投资有限公司	1,558,512.70	138,136.41	1,420,376.29	29,868.75	12,192.02
9	信达资本管理有限公司	210,925.50	111,863.32	99,062.18	11,602.98	7,699.42
10	武汉东方建国大酒店有限公司	26,639.66	729.47	25,910.19	1,040.11	-117.19
11	新疆信天达企业管理咨询有限公司	2,228.39	-1,382.53	3,610.91	479.96	-249.84

发行人主要子公司基本情况如下:

(1) 信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司成立于 2008 年 12 月,经营范围包括房地产开发、投资及投资管理、物业管理,企业管理咨询,销售建筑材料。自 2008 年上市以来,信达地产从股东利益出发,不断完善公司治理结构,提高科学决策和风险控制能力;持续推进核心能力建设,提高精细化管理水平;深入开展企业文化、人才工程建设,不断提升核心竞争力;积极顺应复杂多变的房地产政策和市场环境,保持了健康、持续的发展势头。

(2) 上海同达创业投资股份有限公司

上海同达创业投资股份有限公司成立于 1991 年,1993 年在上海证券交易所上市交易,经营范围包括高新技术产业投资,实业投资及资产管理,农业开发经营与国内贸易(除专项规定)。同达创业未来还将依托信达集团、上海陆家嘴及自贸区地域、上市公司自身资本市场优势,全力开展新的投融资业务。

(3) 河南省金博大投资有限公司

河南省金博大投资有限公司成立于 1993 年 2 月,经营范围包括对外投资、房产租赁经营、资产管理、资产重组、投资咨询、投资顾问。

(4) 海南建信投资管理股份有限公司

海南建信投资管理股份有限公司成立于 1993 年 4 月,经营范围包括股权投资与管理、产权收购兼并与经营、高科技产业投资、实业投资、投资信息咨询、计算机软件开发及经营、项目策划咨询、旅游项目开发、基础设施开发和建设。

(5) 深圳市建信投资发展有限公司

深圳市建信投资发展有限公司成立于 1993 年 4 月,经营范围包括兴办实业,国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品),信息咨询(不含限制项目),调查、评估、策划、企业组织设计和股份制设计、市场调查和交易信用、股票信用调查与信用评估,企业和项目筹资服务,企业及经营管理咨询,投资业务培训、进口业务(按深贸进准字第[2001]0250号经营)。

(6) 三亚天域实业有限公司

三亚天域实业有限公司成立于 1992 年 12 月 19 日,经营范围包括酒店经营,工业开发,农业开发,高科技开发等。

(7) 武汉东方建国大酒店有限公司

武汉东方建国大酒店有限公司成立于 1995 年 12 月 15 日，经营范围包括商业咨询及相关的配套服务、经营住宿、餐饮、健身娱乐等。

(8) 河北信达金建投资有限公司

河北信达金建投资有限公司成立于 1998 年 11 月 24 日，经营范围包括宾馆业、餐饮、住宿、一般服务业、疗养旅游业、茶艺室、房地产开发等。

(9) 新疆信天达企业管理咨询有限公司

新疆信天达企业管理咨询有限公司成立于 2013 年 7 月 10 日，经营范围为包括企业管理咨询，投资咨询。

(10) 信达资本管理有限公司

信达资本管理有限公司成立于 2008 年 12 月，注册资本人民币 2 亿元，是中国信达资产管理股份有限公司旗下股权投资（PE）业务的主要平台，是集团直接投资业务的技术和决策支持机构。随着集团对另类资产管理业务的重视和支持，经过几年的发展，公司的产品品种正从过去单一的私募股权投资基金发展到目前集股权投资基金（PRE-IPO）、并购重组基金、行业基金、高收益基金、特殊情形基金等多产品线汇集的综合平台。

(11) 信达建润地产有限公司

信达建润地产有限公司成立于 2007 年 12 月 28 日，经营范围包括房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；销售自行开发的房屋；物业管理；房地产咨询。（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。

公司直接持有信达建润地产有限公司股权比例为 30%，公司能对信达建润地产有限公司的财务和经营决策实施实质性控制，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

3、发行人联营及合营企业基本情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人联营及合营企业共有 69 家，对发行人资产、负债、收入及利润均不产生重大影响，发行人联营及合营企业基本情况如下：

单位：万元，%

序号	公司名称	持股比例	金额
1	杭州信达奥体置业有限公司	50.00	35,229.30
2	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	50.00	32,053.07
3	合肥宇信龙置业有限公司	25.00	24,610.12
4	广州启创置业有限公司	60.00	24,171.53
5	深圳市易达成投资有限公司	40.00	21,507.29
6	天津巴莫科技股份有限公司	6.60	20,214.22
7	上海万茸置业有限公司	40.00	18,373.59
8	深圳市新景发投资有限公司	49.00	15,145.01
9	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	49.00	13,486.37
10	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	40.70	11,066.50
11	宁波江北万科置业有限公司	15.00	10,284.80
12	江苏保利宁炫房地产开发有限公司	25.00	10,262.90
13	芜湖保信房地产开发有限公司	49.00	10,153.43
14	北京昌基鸿业房地产开发有限公司	29.00	8,990.75
15	嘉兴经房置业有限公司	49.00	8,413.28
16	河南康悦置业有限公司	30.00	7,038.21
17	宁波融创东新置业有限公司	50.00	6,848.83
18	海南幸福城投资有限公司	49.00	6,511.01
19	郑州鑫茂房地产开发有限公司	20.00	5,789.92
20	江苏保利宁宇房地产开发有限公司	25.00	5,019.63
21	上海务彤投资管理有限公司	35.00	4,912.89
22	苏州睿升房地产开发有限公司	49.00	3,848.81
23	首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	20.00	3,614.03
24	金海湖新区和盛置业有限公司	20.00	3,588.08
25	信达建信(重庆)股权投资基金	51.00	3,103.90
26	福建瀚晟同创实业有限公司	35.00	2,505.83
27	合肥融创西飞置业有限公司	50.00	2,387.86
28	河南碧源盛宏置业有限公司	20.00	2,000.00
29	重庆瀚文实业有限公司	30.00	1,938.00

30	宁波杉杉鸿发置业有限公司	45.00	1,828.48
31	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	49.00	1,767.25
32	重庆中昂融通实业有限公司	30.00	1,665.92
33	宁波广盛房地产有限公司	20.00	1,589.25
34	重庆中昂景悦荟实业有限公司	30.00	1,500.00
35	廊坊市聚秀房地产开发有限公司	30.00	1,452.01
36	嘉兴绿民信融资产管理有限公司	49.00	1,222.63
37	重庆锦双房地产开发有限公司	30.00	1,191.33
38	上海自贸区股权投资基金管理有限公司	14.00	1,045.53
39	黄山五福置业有限公司	40.00	819.61
40	芜湖信达中银资产管理有限公司	51.00	808.74
41	信达金誉(上海)投资管理有限公司	49.00	611.57
42	天津朗信投资管理有限公司	49.00	504.59
43	宁波蓝信小镇投资管理有限公司	49.00	489.81
44	信海资产管理(三亚)有限公司	30.00	469.81
45	远海信达投资管理(天津)有限公司	40.00	462.26
46	深圳市中龙投资有限公司	39.00	390.00
47	宁波中合信达投资管理有限公司	35.00	311.53
48	儋州广富隆置业有限公司	30.00	293.47
49	惠东兴汇城建有限公司	5.00	263.00
50	信金资产管理(宁波)有限公司	20.00	205.02
51	无锡耘林健康产业有限公司	16.67	195.02
52	北京未来创客科技有限责任公司	35.00	62.81
53	新疆广电传输网络有限责任公司	49.00	50.72
54	安徽信融房地产营销顾问有限公司	40.00	24.43
55	上海泰瓴置业有限公司	20.00	-
56	沈阳德利置业有限公司	50.00	-
57	天津信和立川置业有限公司	50.00	-
58	上海坤瓴投资有限公司	43.75	-
59	慧信恒荣(北京)供应链管理有限公司	36.00	-

60	深圳市中龙信合投资有限公司	40.00	-
61	深圳市合正新南投资有限公司	40.00	-
62	东莞市誉方实业投资有限公司	18.00	-
63	清远天河房地产有限公司	49.00	-
64	郑州双茂置业有限公司	20.00	-
65	郑州德宸祥苑置业有限公司	20.00	-
66	郑州德府瑞居置业有限公司	20.00	-
67	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	49.00	-
68	天津中昂地产有限公司	23.08	-
69	合肥融创政新置业有限公司	50.00	-

注：1、发行人之子公司信达地产对杭州信达奥体置业有限公司持股比例为 50%，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。

2、发行人之子公司信达地产对沈阳穗港房地产投资开发有限公司持股比例为 50%，对该公司具有重大影响，但不能实施控制，将其作为联营企业。

3、发行人之子公司信达地产对合肥宇信龙置业有限公司持股比例为 50%，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。

4、发行人之子公司信达地产对广州启创置业有限公司持股比例为 60%，根据公司章程规定，公司董事会一共 3 名董事，其中一人为广州信达派驻，任董事长，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。

5、发行人之子公司芜湖景瑞投资管理合伙企业(有限合伙)对天津巴莫科技股份有限公司持股比例为 6.6%，对该公司具有重大影响，但不能实施控制，将其作为联营企业。

6、发行人之子公司信达地产对宁波江北万科置业有限公司持股比例为 15%，根据该公司章程信达地产在其董事会占 33.33%表决权，对该公司具有重大影响，但不能实施控制，将其作为联营企业。

7、发行人之子公司信达地产对宁波融创东新置业有限公司持股比例为 50%，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。

8、发行人之子公司信达地产对合肥融创西飞置业有限公司持股比例为 50%，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。

9、于 2018 年 12 月 31 日，发行人之子公司信达资本持有信达建信(重庆)股权投资基金管理有限公司(以下简称“信达建信”)股权比例为 51%，在信达建信董事会中董事表决权占比 50%，由于信达建信所有财务与经营政策均需由半数以上董事表决通过，故信达资本对其不具有控制权，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。

10、发行人之子公司信达资本对芜湖信达中银资产管理有限公司持股比例为 51%，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。

11、发行人之子公司深圳市建信投资发展有限公司对惠东兴汇城建有限公司持股比例为 5%，对该公司具有重大影响，但不能实施控制，将其作为联营企业。

12、信达投资本年新增对无锡耘林健康产业有限公司持股比例 16.67%，对该公司具有重大影响，但不能实施控制，将其作为联营企业。

13、发行人之子公司信达地产对合肥融创政新置业有限公司持股比例为 50%，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。本年发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

14、发行人之子公司信达地产对沈阳德利置业有限公司持股比例为 50%，对该公司具有重大影响，但不能实施控制，将其作为联营企业。本年发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

15、发行人之子公司信达地产对天津信和立川置业有限公司持股比例为 50%，与其他合营方对该公司

的财务和经营决策实施共同控制，将其作为合营企业。因本年发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

16、发行之子公司深圳市建信投资发展有限公司对东莞市誉方实业投资有限公司持股比例为 18%，对该公司具有重大影响，但不能实施控制，将其作为联营企业。

17、芜湖嘉合置业有限公司系准矿地产业有限责任公司的子公司、安徽信达房地产开发有限公司的联营公司，发行人本年合并准矿地产业有限责任公司后取得芜湖嘉合置业有限公司控制权，由联营公司转变为子公司。

18、截至 2009 年 1 月 1 日，海口金山果菜开发有限公司因经营不善已经破产，由于被投资单位法定代表人下落不明，且无法与被投资单位取得联系，发行人于 2008 年对该项长期股权投资全额计提减值准备，于 2018 年对该项长期股权投资全额核销。

发行人主要联营企业基本情况如下：

(1) 深圳市新景发投资有限公司

深圳市新景发投资有限公司成立于 2015 年 4 月，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）、国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）、在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

截至 2019 年 3 月末，深圳市新景发投资有限公司的资产总额为 141,846.97 万元，负债合计 132,428.79 万元，净资产合计 9,418.18 万元，2019 年 1-3 月实现营业收入 16.42 万元，2019 年 1-3 月实现净利润-427.39 万元。

(2) 东莞市誉方实业投资有限公司

东莞市誉方实业投资有限公司成立于 2016 年 11 月，注册资本为 5,000.00 万元，经营范围为：实业投资；房地产开发；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 3 月末，东莞市誉方实业投资有限公司的资产总额为 74,697.07 万元，负债总额为 73,718.08 万元，净资产合计 978.99 万元，2019 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元，2019 年 1-3 月实现净利润为 12.73 万元。

(3) 深圳市中龙信合投资有限公司

深圳市中龙信合投资有限公司成立于 2013 年 6 月，注册资本为 5,000.00 万元，经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）。

2019 年 3 月末，深圳市中龙信合投资有限公司资产总计 717,110.73 万元，负债合计 718,716.65 万元，净资产合计-1,605.92 万元，2019 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元，2019 年 1-3 月实现净利润-344.75 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，注册资本为 30,000.00 万元，经营范围为：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。

截至 2019 年 3 月末，上海万茸置业有限公司资产合计 47,840.00 万元，负债合计 1,910.41 万元，净资产 45,929.59 万元，2019 年 1-3 月实现营业收入 16.42 万元，2019 年 1-3 月实现净利润-427.39 万元。

(5) 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，注册资本为 30,000.00 万元，经营范围为：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（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 3 月末，沈阳穗港房地产投资开发有限公司资产合计 319,785.66 万元，负债合计 278,268.28 万元，净资产 41,517.38 万元，2019 年 1-3 月实现营业收入 4,609.63 万元，2019 年 1-3 月实现净利润 135.57 万元。

(6) 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，注册资本为 50,000.00 万元，经营范围为：房地产开发与经营，物业管理，自有房地产经营活动，房屋租赁（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 3 月末，广州启创置业有限公司总资产、总负债、净资产分别为 870,819.23 万元、832,949.37 万元和 37,869.86 万元；2019 年 1-3 月实现营业收入为 0.00 万元，2019 年 1-3 月实现净利润为-575.22 万元。

(7) 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，注册资本为 100,000.00 万元，经营范围为：房地产开发与经营，服务；自有房屋租赁、招标代理、商务信息咨询。

截至 2019 年 3 月末，杭州信达奥体置业有限公司总资产、总负债、净资产分别为 1,702,353.06 万元、1,607,999.98 万元和 94,353.08 万元；2019 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元，2019 年 1-3 月实现净利润-266.82 万元。

(8) 合肥宇信龙置业有限公司

合肥宇信龙置业有限公司成立于 2018 年 11 月,注册资本为 50,000.00 万元,经营范围为:房地产开发;房屋租赁、销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可展开经营活动)。

截至 2019 年 3 月末,合肥宇信龙置业有限公司的资产总额为 160,092.55 万元,负债合计 110,344.74 万元,净资产 49,747.82 万元,2019 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元,2019 年 1-3 月实现净利润-147.72 万元。

四、公司控股股东和实际控制人基本情况

(一) 发行人控股股东基本情况

中国信达是发行人控股股东,持有发行人股权比例为 100%。中国信达成立于 1999 年 4 月 20 日,是经国务院批准,为有效化解金融风险、维护金融体系稳定、推动国有银行和企业改革发展而成立的首家金融资产管理公司。2013 年 12 月 12 日,中国信达在香港联合交易所主板挂牌上市,成为首家登陆国际资本市场的中国金融资产管理公司。截至本募集说明书摘要签署日,中国信达注册资本为 3,816,453.51 万元。

中国信达的经营范围包括收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产,对不良资产进行管理、投资和处置;债权转股权,对股权资产进行管理、投资和处置;破产管理;对外投资;买卖有价证券;发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资;经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务;财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问;资产及项目评估;国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。主营业务包括不良资产经营业务、投资及资产管理业务和金融服务业务,其中不良资产经营是公司核心业务。

根据中国信达 2018 年度经审计的合并财务报表,截至 2018 年 12 月 31 日,中国信达资产总额 14,957.59 亿元,负债总额 13,171.91 亿元,所有者权益总额 1,785.68 亿元,2018 年度中国信达实现营业收入 1,093.42 亿元,净利润 118.80 亿元。

截至 2019 年 3 月 31 日,中国信达直接持有发行人 100% 股权,上述股权不存在质押、冻结或其他争议的情况。

（二）实际控制人基本情况

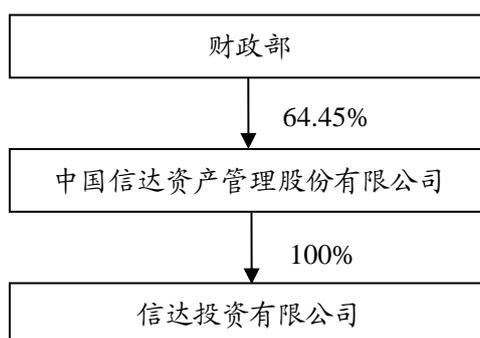
发行人实际控制人为中华人民共和国财政部，报告期内，发行人的实际控制人未发生过变更。

财政部是中华人民共和国负责财务的国务院组成部门。财政部负责拟订财税发展战略、规划、政策和改革方案并组织实施，分析预测宏观经济形势，参与制定各项宏观经济政策，提出运用财税政策实施宏观调控和综合平衡社会财力的建议，拟订中央与地方、国际与企业的分配政策，完善鼓励公益事业发展的财税政策；起草财政、财务、会计管理的法律、行政法规草案，制定部门规章，组织涉外财政、债务等的国际谈判并草签有关协议、协定；承担中央各项财政收支管理的责任；负责编制年度中央预决算草案并组织执行。受国务院委托，向全国人民代表大会报告中央、地方预算及其执行情况，向全国人大常委会报告决算；组织制订经费开支标准、定额，负责审核批复部门（单位）的年度预决算；完善转移支付制度；负责政府非税收入管理，负责政府性基金管理，按规定管理行政事业性收费。管理财政票据；制定彩票管理政策和有关办法，管理彩票市场，按规定管理彩票资金；组织制定国库管理制度、国库集中收付制度，指导和监督中央国库业务，按规定开展国库现金管理工作；负责制定政府采购制度并监督管理；负责组织起草税收法律、行政法规草案及实施细则和税收政策调整方案，参加涉外税收谈判，签订涉外税收协议、协定草案，制定国际税收协议和协定范本，研究提出关税和进口税收政策，拟订关税谈判方案，参加有关关税谈判，研究提出征收特别关税的建议，承担国务院关税税则委员会的具体工作；负责制定行政事业单位国有资产管理规章制度，按规定管理行政事业单位国有资产，制定需要全国统一规定的开支标准和支出政策，负责财政预算内行政机构、事业单位和社会团体的非贸易外汇和财政预算内的国际收支管理；负责审核和汇总编制全国国有资本经营预决算草案，制定国有资本经营预算的制度和办法，收取中央本级企业国有资本收益，制定并组织实施企业财务制度，按规定管理金融类企业国有资产，参与拟订企业国有资产管理相关制度，按规定管理资产评估工作；负责办理和监督中央财政的经济发展支出、中央政府性投资项目的财政拨款，参与拟订中央建设投资的有关政策，制定基本建设财务制度，负责有关政策性补贴和专项储备资金财政管理工作；负责农业综合开发管理工作；会同有关部门管理中央财政社会

保障和就业及医疗卫生支出，会同有关部门拟订社会保障资金（基金）的财务管理制度，编制中央社会保障预决算草案；拟订和执行政府国内债务管理的制度和政策，编制国债余额限额计划，依法制定地方政府性债务管理制度和办法，防范财政风险。负责统一管理政府外债，制定基本管理制度；代表我国政府参加有关的国际财经组织，开展财税领域的国际交流与合作；负责管理全国的会计工作，监督和规范会计行为，制定并组织实施国家统一的会计制度，指导和监督注册会计师和会计师事务所的业务，指导和管理社会审计；监督检查财税法规、政策的执行情况，反映财政收支管理中的重大问题，负责管理财政监察专员办事处；承办国务院交办的其它事项。

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人控股股东及实际控制人持股情况如下：



五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员近三年及一期内不存在违法违规或受处罚的情况。发行人董事、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。

截至本募集说明书摘要签署日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

董事会成员			
姓名	职务	出生年份	任期
张巨山	董事长	1963	2018 年 10 月 31 日至今

赵立民	董事	1969	2014 年 8 月 15 日至今
吴德桥	非执行董事	1959	2013 年 6 月 5 日至今
叶方明	非执行董事	1967	2018 年 1 月 18 日至今
李玉萍	非执行董事	1963	2016 年 12 月 1 日至今
监事			
姓名	职务	出生年份	任期
齐睦丹	监事	1966	2018 年 5 月至今
高级管理人员			
姓名	职务	出生年份	任期
赵立民	总经理	1969	2014 年 9 月 9 日至今
刘社梅	副总经理	1963	2013 年 2 月 22 日至今
童晓俐	副总经理	1964	2015 年 10 月 10 日至今
沈永彬	纪委书记（副总经理级）	1966	2016 年 11 月 30 日至今
王兆彤	副总经理	1970	2014 年 11 月 30 日至今
黄正红	风险（合规）总监（总经理助理级）	1968	2019 年 6 月 19 日至今

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

张巨山先生：男，研究生学历，高级会计师，中共党员。曾先后在中国建设银行、中国信达资产管理公司工作，先后担任建设银行支行副行长、省级分行处长、总经理等职务，党委委员、党委书记；先后担任中国信达郑州办事处主任、太原办事处主任、山西分公司总经理等职务，党委书记。现任信达投资有限公司董事、董事长、党委副书记。

赵立民：男，高级经济师。曾任辽宁省本溪市桓仁县四道河乡副乡长，中国建设银行辽宁省分行计划科副科长、直属支行计财部经理，中国信达资产管理公司沈阳办事处计划财务部经理、资产管理部高级副经理、经营管理部高级经理、业务一部高级经理、业务三部高级经理，中国信达资产管理公司呼和浩特办事处副主任、党委委员，中国信达资产管理公司长春办事处党委副书记、主持办事处

全面工作，中国信达资产管理股份有限公司吉林分公司总经理、党委书记等职。现任信达投资有限公司总经理、党委书记、董事。

吴德桥：男，副研究员。曾任湖北省高级人民法院刑一庭副科级书记员，经济庭副科级书记员、正科级助审员、副庭长，经济一庭副庭长，办公室副主任、主任，经济二庭庭长，审判委员会委员，湖北省高级人民法院副院长等职。曾任中国信达资产管理股份有限公司总裁办公室主任、党委办公室主任，现任中国信达资产管理股份有限公司总法律顾问兼法律合规部总经理，信达投资有限公司非执行董事。

叶方明：男，汉族，1967 年 11 月出生，中共党员，现任公司非执行董事。叶方明先生先后在建设银行江苏省分行扬子乙烯专业支行任副科长、建行南京分行大厂支行任科长，曾任中国信达资产管理公司南京办事处高级副经理、高级经理、办事处副主任、党委委员，中国信达资产管理股份有限公司计划财务部副总经理、投资与资管部副总经理（部门总经理级）等职，现任幸福人寿保险股份有限公司党委副书记，任信达投资有限公司非执行董事。

李玉萍：男，高级会计师。曾任江西省煤田地质局职工子弟学校教师、建设银行海口分行东湖办事处柜员、筹资科副科长、建设银行海南省分行直属海府支行办公室副主任、建设银行海南省分行财会处系统财务科科长、资金清算中心副处长、中国信达资产管理公司海口办事处综合管理部高级副经理、资金财务部高级副经理、资金财务部高级经理、中国信达资产管理公司资本金办公室高级经理、中国信达资产管理公司集团协同部高级经理、中国信达资产管理股份有限公司公司管理部高级经理、中国信达资产管理股份有限公司吉林省分公司总经理助理、副总经理、党委委员、纪委书记等职。现任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部副总经理，兼任中润经济发展有限责任公司党委副书记，任信达投资有限公司非执行董事。

2、监事简历

齐睦丹：女，汉族，1966 年 7 月生，中共党员。1989 年毕业于东北财经大学，获经济学硕士学位，具有高级会计师职称。齐睦丹女士先后在中央财政管理干部学院任教（讲师），水利部财务司基建财务处任副处长，曾任中国信达资产管理公司资金财务部高级副经理、高级经理，中国信达资产管理股份有限公司监

事会办公室高级经理，财务会计部总经理助理。现任中国信达资产管理股份有限公司计划财务部副总经理，任信达投资有限公司监事。

3、高级管理人员简历

赵立民：见董事简历。

刘社梅：男，高级经济师，高级工程师。曾任机械工业部综合计划司主任科员，中国浦发机械工业股份公司房地产公司副总经理，北京扬子公司副总经理，信达投资有限公司证券业务部副总经理、总经理，投资银行部总经理，信达投资有限公司总经理助理兼投资业务一部总经理，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。

童晓俐：女，高级会计师。曾任湖北省经济管理干部学院财政审计系教师、审计教研室副主任、主任，中国新技术创业投资公司计划财务部、审计部高级经理，中国信达资产管理公司审计部经理、高级副经理，信达证券股份有限公司稽核审计部副总经理，信达投资有限公司审计部副总经理，审计部总经理、风险总监等职，现任信达投资有限公司副总经理。

沈永彬：男，工程师。曾任北京赛贝斯系统工程有限公司工程师，中国信达信托投资公司技术发展部副经理，信达投资有限公司总经理办公室副主任，信息技术部总经理，办公室主任、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纪委书记（副总经理级）。

王兆彤：男，工程师。曾任荷兰奥西办公设备（北京）有限公司工程经理，世纪兴业投资有限公司项目经理，信达投资有限公司投资管理部经理，宁波信达东方置业有限公司总经理助理，信达投资有限公司投资业务二部副总经理、总经理，企业管理部总经理、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。

黄正红：女，高级经济师。曾在建设银行福建省分行、建设银行福州市分行工作，曾任中国信达资产管理公司福州办事处资产管理部副经理、综合管理部高级经理助理、高级副经理、审核委办公室高级经理，中国信达资产管理股份有限公司福建分公司综合管理部高级经理、业务审核部高级经理、综合管理部高级经理、计划财务部高级经理，中国信达资产管理股份有限公司专职审核员。现任信达投资有限公司风险（合规）总监（总经理助理级）。

(三) 现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位(不包括发行人下属公司)兼职情况

1、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

序号	姓名	在发行人职务	股东单位名称	担任职务	任期	是否领取报酬津贴
1	吴德桥	董事	中国信达	总法律顾问兼法律合规部总经理	2017年6月-至今	是
2	李玉萍	董事	中国信达	集团管理部副总经理	2014年12月-至今	是
3	齐睦丹	监事	中国信达	财务会计部副总经理	2016年7月-至今	是

2、现任董事、监事、高级管理人员关联单位任职情况

序号	姓名	在融资人职务	关联单位名称	担任职务	任期	是否领取报酬津贴
1	赵立民	董事、总经理	三亚天域实业有限公司	董事长	2018年3月-至今	否
2	叶方明	非执行董事	幸福人寿保险股份有限公司	党委副书记	2019年4月-至今	是
3	李玉萍	非执行董事	中润经济发展有限责任公司	党委副书记	2019年4月-至今	否
4	刘社梅	副总经理	上海同达创业投资管理股份有限公司	董事长	2017年8月-至今	否
			信达资本管理有限公司	董事	2010年11月-至今	否
			信达地产股份有限公司	董事	2011年12月-至今	否
5	童晓俐	副总经理	武汉东方建国大酒店有限公司	监事会主席	2011年4月至今	否
			上海同达创业投资股份有限公司	监事长	2012年5月至今	否
6	沈永彬	纪委书记(副总经理级)	深圳市建信投资发展有限公司	监事	2012年5月至今	否
7	王兆彤	副总经理	上海同达创业投资管理股份有限公司	董事	2012年5月至今	否
			中润经济发展有限责任公司	董事	2016年5月至今	否

3、现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

序号	姓名	在发行人职务	其他单位名称	担任职务	任期	是否领取报酬津贴
1	刘社梅	副总经理	中炬高新技术实业（集团）股份有限公司	副董事长	2005 年 4 月至今	否
			北京金融资产交易所有限公司	董事	2014 年 12 月至今	否
2	王兆彤	副总经理	天津朗信投资管理有限公司	董事	2018 年 9 月至今	否

（四）现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不持有发行人股权和债券。

六、发行人主营业务基本情况

（一）主营业务介绍

发行人经营范围：对外投资；商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。（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）

公司主营业务主要由房地产开发和对外投资业务两大板块构成，主营业务无需特许经营且不存在技术许可期限。

房地产开发业务方面，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司产品以住宅为主，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。截至报告期末，公司进入了近二十个城市，包括上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

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

对外投资业务方面，公司以集团不良资产经营为依托、以资产管理为战略方向、以房地产金融、企业兼并重组等为业务重点。主要通过于股权投资、夹层投资以及另类资产管理等模式进行对外投资。未来，公司将继续坚持“围绕主业，融入市场，提升质量，服务社会”的理念，持续提升发展质量和内涵发展水平，更好地服务实体经济发展、服务供给侧结构性改革、服务国家发展战略、服务居民美好生活向往、服务集团发展战略。

（二）发行人的主营业务分析

1、发行人主营业务基本情况

近三年及一期公司主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	220,964.46	2,289,232.03	1,839,765.14	1,443,970.91
营业成本	77,827.31	1,250,691.30	1,123,315.47	911,866.39
营业利润	98,947.20	631,101.81	416,224.73	461,889.09
净利润	74,896.94	486,051.18	290,954.99	342,528.76
营业毛利	143,137.15	1,038,540.73	716,449.67	532,104.52
毛利率（%）	64.78	45.37	38.94	36.85

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 1,443,970.91 万元、1,839,765.14 万元、2,289,232.03 万元和 220,964.46 万元，近三年营业收入整体呈现稳步增长趋势；发行人营业成本分别为 911,866.39 万元、1,123,315.47 万元、1,250,691.30 万元和 77,827.31 万元，随着近三年营业收入的增加，营业成本有所上升；发行人营业毛利分别为 532,104.52 万元、716,449.67 万元、1,038,540.73 万元和 143,137.15 万元；发行人毛利率分别为 36.85%、38.94%、45.37%和 64.78%，最近三年及一期毛利率保持较高水平。

2、发行人的主营业务结构

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人主营业务收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	96,109.30	43.50	1,743,848.68	76.18	1,435,560.33	78.03	1,091,812.13	75.61
其中：住宅	79,034.93	35.77	1,568,010.88	68.50	1,262,400.21	68.62	978,323.77	67.75
商业	11,763.71	5.32	100,891.14	4.41	106,798.26	5.8	99,891.10	6.92
车位及其他项	5,310.67	2.40	74,946.66	3.27	66,361.86	3.61	13,597.26	0.94
酒店经营	14,393.23	6.51	47,190.20	2.06	46,848.61	2.55	48,392.78	3.35
租赁	11,929.78	5.40	47,741.84	2.09	41,714.45	2.27	43,887.02	3.04
处置投资性房地产	-	-	3,168.55	0.14	-	-	17,114.27	1.19
物业管理	6,092.91	2.76	26,515.52	1.16	21,452.13	1.17	17,961.93	1.24
商品销售	33.06	0.01	793.86	0.03	6,727.08	0.37	3,646.54	0.25
其他	92,406.17	41.82	419,973.40	18.35	287,462.54	15.62	221,156.24	15.32
合计	220,964.46	100.00	2,289,232.03	100.00	1,839,765.14	100.00	1,443,970.91	100.00

发行人主营业务收入主要由房地产销售、酒店经营及租赁、物业管理及包含利息收入的其他业务构成，其中房地产销售主要由发行人子公司信达地产经营，在合并报表营业收入中占比最大。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人房地产销售业务收入分别为 1,091,812.13 万元、1,435,560.33 万元、1,743,848.68 万元和 96,109.30 万元，在主营业务收入中的占比分别为 75.61%、78.03%、76.18%和 43.50%，发行人房地产销售业务收入中住宅和商业占比较大，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，住宅收入分别为 978,323.77 万元、1,262,400.21 万元、1,568,010.88 万元和 79,034.93 万元，在主营业务收入中的占比分别为 67.75%、68.62%、68.50%和 35.77%，商业地产收入分别为 99,891.10 万元、106,798.26 万元、100,891.14 万元和 11,763.71 万元，在主营业务收入中的占比分别为 6.92%、5.80%、4.41%和 5.32%；酒店经营业务收入分别为 48,392.78 万元、46,848.61 万元、47,190.20 万元和 14,393.23 万元，在主营业务收入中的占比分别为 3.35%、2.55%、2.06%和 6.51%，酒店收入主要来自于发行人子公司三亚天域实业有限公司、武汉东方建国大酒店有限公司及河北金建投资有限公司旗下酒店经营业务收入；租赁收入分别为 43,887.02 万元、41,714.45 万元、47,741.84 万元和 11,929.78 万元，在主营业务收入中的占比分别为 3.04%、

2.27%、2.09%和 5.40%，租赁业务收入主要来自于发行人及其子公司信达地产股份有限公司、河南省金博大投资有限公司的房产租赁业务收入，主要通过自用房产或存货转为投资性房地产以及通过购买子公司的方式获取投资性房地产的方式获取资产，并通过收取租金的方式获取收入。

发行人其他业务收入主要包括来自实业投资的利息收入和基金管理费收入，每年占主营业务收入较为稳定的比例，实业投资范围包括房地产、高端制造、水务、环保、教育等领域，近三年及一期收入规模分别为 22.12 亿元、28.75 亿元、42.00 亿元和 9.24 亿元。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人主营业务成本结构如下表所示。

单位：万元、%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	57,739.23	74.19	1,167,013.07	93.31	1,050,916.03	93.55	842,573.47	92.40
其中：住宅	46,360.90	59.57	1,058,561.18	84.64	927,427.16	82.56	769,280.73	84.36
商业	7,472.01	9.60	67,569.63	5.40	78,719.41	7.01	62,267.91	6.83
车位及其他项	3,906.32	5.02	40,882.27	3.27	44,769.46	3.99	11,024.83	1.21
酒店经营	5,603.74	7.20	20,554.94	1.64	21,476.57	1.91	21,469.44	2.35
租赁	3,691.22	4.74	12,315.04	0.98	9,307.45	0.83	11,197.33	1.23
处置投资性房地产	-	-	1,522.70	0.12	-	-	10,813.13	1.19
物业管理	6,805.58	8.74	29,315.73	2.34	25,429.41	2.26	20,472.76	2.25
商品销售	10.67	0.01	564.99	0.05	4,495.05	0.40	2,743.90	0.30
其他	3,976.86	5.11	19,404.82	1.55	11,690.96	1.04	2,596.35	0.28
合计	77,827.31	100.00	1,250,691.30	100.00	1,123,315.47	100.00	911,866.39	100.00

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人营业毛利润结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	38,370.07	26.81	576,835.60	55.54	384,644.30	53.69	249,238.66	46.84
其中：住宅	32,674.03	22.83	509,449.70	49.05	334,973.05	46.75	209,043.04	39.29
商业	4,291.69	3.00	33,321.51	3.21	28,078.85	3.92	37,623.19	7.07
车位及其他项	1,404.34	0.98	34,064.39	3.28	21,592.40	3.01	2,572.43	0.48
酒店经营	8,789.49	6.14	26,635.25	2.56	25,372.04	3.54	26,923.34	5.06
租赁	8,238.56	5.76	35,426.80	3.41	32,407.00	4.52	32,689.69	6.14
处置投资性房地产	-	-	1,645.85	0.16	-	-	6,301.14	1.18
物业管理	-712.67	-0.50	-2,800.22	-0.27	-3,977.28	-0.56	-2,510.83	-0.47
商品销售	22.39	0.02	228.87	0.02	2,232.03	0.31	902.64	0.17
其他	88,429.31	61.78	400,568.58	38.57	275,771.58	38.49	218,559.89	41.07
合计	143,137.15	100.00	1,038,540.73	100.00	716,449.67	100.00	532,104.52	100.00

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人主营业务毛利润率如下表所示：

单位：%

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
房地产销售	39.92	33.08	26.79	22.83
其中：住宅	41.34	32.49	26.53	21.37
商业	36.48	33.03	26.29	37.66
车位及其他项	26.44	45.45	32.54	18.92
酒店经营	61.07	56.44	54.16	55.64
租赁	69.06	74.20	77.69	74.49
处置投资性房地产	-	51.94	-	36.82
物业管理	-11.70	-10.56	-18.54	-13.98
商品销售	67.71	28.83	33.18	24.75
其他	95.70	95.38	95.93	98.83
合计	64.78	45.37	38.94	36.85

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润包括房地产销售、酒店经营、租赁、

处置投资性房地产、物业管理、商品销售、以及其他业务毛利润。房地产销售业务板块毛利润在总毛利润中占比分别为 46.84%、53.69%、55.54%和 26.81%，该板块毛利率分别为 22.83%、26.79%、33.08%和 39.92%；其中在房地产销售业务板块毛利润中，住宅毛利润在总毛利润中占比分别为 39.29%、46.75%、49.05%和 22.83%，商业地产毛利润在总毛利润中占比分别为 7.07%、3.92%、3.21%和 3.00%；酒店经营业务板块毛利润在总毛利润中占比分别为 5.06%、3.54%、2.56%和 6.14%，该板块毛利率分别为 55.64%、54.16%、56.44%和 61.07%，发行人旗下的三亚天域酒店盈利能力较强，该业务板块毛利率较高；租赁业务板块毛利润在总毛利润中占比分别为 6.14%、4.52%、3.41%和 5.76%，该板块毛利率分别为 74.49%、77.69%、74.20%和 69.06%；其他业务收入主要是投资收入，包括利息收入和基金管理收入，其中利息收入的成本主要在财务费用中进行核算，基金管理收入的成本主要在管理费用中进行核算，因此，其他业务板块的毛利率较高，发行人酒店经营业务、租赁业务、处置投资性房地产业务及其他业务的高毛利率是发行人毛利率较高的主要原因。

（三）经营情况分析

1、房产开发业务

（1）经营资质情况

发行人房地产开发业务主要集中于其子公司信达地产，信达地产拥有房地产一级开发资质，发行人下属其他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：

序号	公司名称	证书编号	资质等级
1	上海信达银泰置业有限公司	沪房管开第 02078 号	二级
2	上海松江信达银瓴置业有限公司	沪房管（松江）第 0000505 号	暂定
3	上海宝山信达银晟置业有限公司	沪房管（宝山）第 0000453 号	暂定
4	上海坤安置业有限公司	沪房管（宝山）第 0000488 号	暂定
5	浙江信达地产有限公司	建开企（2011）1055 号	一级
6	宁波银鑫房地产开发有限公司	甬综字 583 号	三级
7	宁波建信置业有限公司	甬综字 581 号	三级
8	宁波恒兴房地产开发有限公司	甬综字 236 号	三级

9	绍兴信达建设开发有限公司	绍越房开字第 30008 号	三级
10	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	甬东旅房开 023 号	暂三级
11	台州信达置业有限公司	台房开字第 33100200007 号	三级
12	台州信达格兰置业有限公司	台房开字第 33100400072 号	三级
13	嘉兴市格澜置业有限公司	嘉房开南 052 号	暂定
14	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	嘉房开秀 110 号	三级
15	嘉兴汉唐置业有限公司	嘉房开南 050 号	暂定
16	杭州信达地产有限公司	杭房项 585 号	暂定
17	安徽信达房地产开发有限公司	建开企[2016]1690 号	一级
18	安徽金湖信达置业有限公司	合 Z2063 号	三级
19	合肥庐州房地产开发有限公司	AHJSKFA1530056	三级
20	合肥蜀山经济发展有限责任公司	AHJSKFA1630081	三级
21	安徽基石置业有限公司	AHJSKFA1630056	三级
22	安徽建银房地产开发有限公司	AHJSKFA1730025	三级
23	芜湖建银房地产开发有限公司	WKB03010	三级
24	芜湖信达房地产开发有限公司	WKB300	暂定
25	芜湖万科信达房地产有限公司	WKB309	暂定
26	马鞍山建银房地产开发有限公司	WKE03023	三级
27	山西信达房地产开发有限公司	01413693635A	四级
28	合肥亚太科技发展有限公司	合 Z2701 号	暂定
29	安徽信万华房地产开发有限公司	合 Z2784 号	暂定
30	合肥中环融城置业有限公司	合 Z2644 号	暂定
31	合肥中环亿城置业有限公司	合 Z2827 号	暂定
32	青岛坤泰置业有限公司	0262762	暂定
33	新疆信达银通置业有限公司	新房资字第 528 号	二级
34	新疆信致达房地产有限公司	K16650105175	暂定
35	海南信达置业有限公司	海建房开证字[2016]第 016 号	四级
36	琼海信达置业有限公司	[2015]琼海建房开证字第 025 号	暂定
37	信达重庆房地产开发有限公司	4408633	二级

38	佛山市启源房地产有限公司	粤佛房开证字第 1303955 号	暂定
39	深圳信润房地产开发有限公司	深房开字（2018）485 号	四级
40	长淮信达地产有限公司	建开企（2017）1761 号	一级
41	合肥家天下置业有限公司	AHJSKFA1830004	三级
42	淮矿万振置业有限责任公司	合 Z2839 号	暂定
43	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	合 Z2245 号	暂定
44	淮矿地产合肥高新有限责任公司	合 Z2470 号	暂定
45	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	AHJSKFA1730011	三级
46	合肥淮矿置业有限责任公司	合 Z2766 号	暂定
47	淮矿淮南开发有限公司	WKD00330	暂定
48	淮南市淮西房地产开发有限责任公司	WKD00102	暂定
49	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	WKD00290	暂定
50	芜湖东方蓝海置业有限公司	WKB02057	二级
51	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	WKB320	暂定
52	芜湖嘉合置业有限公司	WKB381	暂定
53	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	AHJSKFG1840182	暂定
54	淮矿地产（杭州）有限公司	杭房项 480 号	暂定
55	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	杭房项 633 号	暂定
56	浙江东方蓝海置地有限公司	嘉房开南 097 号	暂定
57	淮矿地产（嘉兴）有限公司	嘉房开经 157 号	暂定
58	淮矿地产六安置业有限责任公司	FDCZ•皖六安•0343	暂定
59	北京东方蓝海置业有限责任公司	CP-A-8801	四级

（2）发行人房地产业务流程

发行人标准的房地产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，获得建设工程规划许可证，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，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。

(3) 发行人土地储备情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人储备项目规划建筑面积 335.22 万平方米，发行人进入了近二十个城市，包括上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。

(4) 发行人房地产项目情况简介

发行人房地产业务坚持各线城市协调发展的战略，逐步完善区域布局。目前发行人已进入近二十个城市，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 2019 年 3 月 31 日，发行人子公司信达地产在建面积为 468.37 万平方米，储备项目规划建筑面积 335.22 万平方米，在建及储备项目具有较高的经济价值，是未来几年实现快速发展的坚实保障。

2018 年度，发行人子公司信达地产累计实现房地产权益销售面积 149.07 万平方米，同比增加 31.05%，实现合同销售金额 309.68 亿元，同比增长 37.81%。2018 年度，发行人子公司信达地产实现竣工面积 216.25 万平方米，同比增加 53.24%。

2019 年 1-3 月，发行人子公司信达地产累计实现房地产权益销售面积 26.62 万平方米，同比增加 25.74%，实现合同销售金额 47.31 亿元，同比增长 71.41%。2019 年 1-3 月，发行人子公司信达地产实现竣工面积 2.41 万平方米，同比下降 68.08%。发行人在市场下行周期积极布局储备项目，为后续业务发展奠定基础。

(5) 发行人主要采购模式

目前发行人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在公司制度文件中有详细规定；金额较小的采购项目又分为直接采购和零星采购两种方式，这类采购一般都发生在项目公司。为了规范招标签约管理，发行人制定了《采购管理办法》、《招标管理规程》、《供方管理规程》等制度。

为了与供应方建立长期、稳定的合作关系，提高采购质量，降低采购成本，发行人还推行集中采购。集中采购包括：建筑部品的集中、供方的集中和品牌的集中。目前发行人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。近三年及一期，公司选取了项目较多的浙江公司和安徽公司推行区域集中采购。

发行人采用供应商信息库的方式管理供应商，公司的供应商信息库由公司总部和所属公司共同建立，并从供应商入库程序、供应商信息库的使用以及对供应商的评估等方面明确了具体工作要求。

(6) 发行人主要销售模式

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。

发行人的产品主要为住宅、商业及写字楼，个人购房者和机构为主力客户群。

(7) 发行人主要客户及供应商

1) 主要客户

发行人房地产业务以普通商品住宅开发为主，主力客户群为个人购房。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。客户群体相对较为分散，不存在对单一客户过度依赖的情形。

2) 主要供应商

发行人房地产业务所需的原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。除部分建筑材料及设备直接从生产企业采购外，公司还通过总承包合同委托总承包商采购。报告期内，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的 50% 或严重依赖于少数供应商的情形，不存在对单一供应商过度依赖的情形。

(8) 发行人主要商业模式

发行人依托中国信达系统资源，以市场为导向，多渠道获取项目；通过中国信达系统支持、资本市场和一般资金市场，多元化获取资金；通过专业化开发销售和经营管理，获取开发收益和管理效益；通过优质物业的持有运营，获取稳定现金流和资产增值；通过发展房地产金融业务，创新盈利模式，形成公司特色。

发行人房地产项目多分布于长三角地区及省会等经济发达城市，去库存压力相对较小。同时，得益于中国信达的项目渠道资源及公司自身较为审慎的土地取得策略，现阶段发行人土地储备成本较低，能够较好地对其盈利空间形成保障。

(9) 发行人房地产业务分区域经营情况

截至 2019 年 3 月末，发行人进入了近二十个城市，包括上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。

发行人房地产业务收入按区域分布如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海市	-	-	175,462.89	10.06%	250,004.03	17.42%	154,314.78	14.13%
嘉兴市	1,775.77	1.85%	158,171.54	9.07%	125,530.39	8.74%	184,750.53	16.92%
合肥市	27,917.65	29.05%	477,294.35	27.37%	313,139.64	21.81%	179,525.77	16.44%
青岛市	99.76	0.10%	16,565.45	0.95%	11,578.92	0.81%	24,750.92	2.27%
绍兴市	850.10	0.88%	51,541.79	2.96%	26,781.41	1.87%	23,687.63	2.17%
芜湖市	12,418.93	12.92%	325,143.32	18.65%	138,278.27	9.63%	137,247.10	12.57%
宁波市	47,300.06	49.21%	255,349.99	14.64%	376,447.52	26.22%	225,421.16	20.65%
马鞍山市	-	-	50,583.38	2.90%	2,295.79	0.16%	37,155.11	3.40%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
海口市	-	-	4,939.33	0.28%	28,617.33	1.99%	11,244.95	1.03%
沈阳市	-	-	-	-	1,859.28	0.13%	19,026.99	1.74%
长春市	-	-	-	-	7,412.77	0.52%	11,388.08	1.04%
乌鲁木齐市	87.83	0.09%	13,741.56	0.79%	16,508.84	1.15%	15,186.93	1.39%
台州市	749.98	0.78%	7,968.54	0.46%	15,649.92	1.09%	58,491.91	5.36%
琼海市	-	-	8,175.78	0.47%	37,736.30	2.63%	-	-
重庆市	2,174.59	2.26%	35,801.68	2.05%	81,049.79	5.65%	4,999.18	0.46%
杭州	2,434.80	2.53%	109,361.41	6.27%	-	-	-	-
六安市	226.70	0.24%	2,709.01	0.16%	-	-	-	-
淮南市	73.13	0.08%	49,840.27	2.86%	-	-	-	-
广州市	-	-	1,198.40	0.07%	1,119.07	0.08%	3,088.92	0.28%
其他城市	-	-	-	-	1,551.05	0.11%	1,532.16	0.14%
合计	96,109.30	100.00%	1,743,848.68	100.00%	1,435,560.33	100.00%	1,091,812.13	100.00%

(10) 发行人已完工项目情况

最近三年及一期，公司已完工房地产项目共计 50 个，总竣工面积 488.80 万平方米。

单位：万平方米

序号	项目所在地	项目名称	产品类型	权益比例	竣工面积
1	上海	信达蓝爵三期	住宅	100%	3.41
2	上海	信达北苑 09-02 部分地块	住宅	100%	3.98
3	上海	信达北苑 09-02 剩余地块	住宅	100%	10.17
4	上海	松江 C19-01 地块一期	住宅	100%	3.57
5	上海	信达蓝尊二期（松江 C19-01 地块二期）	住宅	100%	8.94
6	宁波	格兰春晨二期（3）	住宅	100%	1.3133
7	宁波	集士港 4#地块二期(部分)	住宅	85%	2.18

序号	项目所在地	项目名称	产品类型	权益比例	竣工面积
8	宁波	下应“B”地块项目一期	住宅	100%	16.2845
9	宁波	格兰郡庭二期（下应“B”地块项目二期）	住宅	100%	7.27
10	宁波	高桥项目	住宅	100%	21.94
11	宁波	东钱湖 07-7 地块项目一期	住宅	90%	15.33
12	宁波	信达万科公望（东钱湖 07-7 地块项目二期）	住宅	90%	14.76
13	杭州	信达滨江壹品（杭州上城区南星单元 B-02 地块）	住宅	80%	14.71
14	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	13.68
15	嘉兴	信达翰林兰庭一期	住宅	100%	17.36
16	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	16.90
17	嘉兴	信达香格里拉二期	住宅	100%	10.75
18	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	18.48
19	台州	信达兰韵春天	住宅	100%	9.83
20	合肥	新际国际三期	写字楼	100%	14.63
21	合肥	信达·天御一期 S-10 号地块	住宅	100%	14.14
22	合肥	信达·天御一期 S-11 号地块	住宅	100%	15.74
23	合肥	信达·天御一期 S-13 号地块	商住	100%	10.78
24	合肥	信达·天御一期 S-14 号地块	住宅	100%	11.47
25	合肥	公园里一期	住宅	100%	10.62
26	合肥	合肥东方蓝海（部分楼栋）	住宅、商业	100%	9.52
27	合肥	东祥府住宅部分	住宅	60%	7.78
28	合肥	东祥府（B）二期（部分）	住宅	60%	2.41
29	合肥	北郡小区二期	住宅	82%	13.02
30	芜湖	信达·蓝湖郡一期	商住	100%	13.27
31	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	3.78

序号	项目所在地	项目名称	产品类型	权益比例	竣工面积
32	芜湖	信达·蓝湖郡二期二标段	商住	100%	0.26
33	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段部分	商住	100%	8.81
34	芜湖	海上传奇一期	住宅	51%	11.29
35	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	12.03
36	芜湖	东方龙城 6#地块 2#楼	住宅	60%	1.28
37	芜湖	东方龙城 5#地块 5#、6#楼	住宅	60%	5.20
38	芜湖	东方龙城 12#地块 1#、2#楼	住宅	60%	9.96
39	芜湖	东方龙城 13#地块	住宅	60%	12.87
40	芜湖	芜湖东方蓝海二期（部分）	住宅、商业	65%	4.55
41	芜湖	外滩府（芜纺四合院地块）	住宅	100%	13.04
42	芜湖	海上传奇三期（部分）	住宅	51%	7.91
43	马鞍山	秀山·信达城二期（D 地块）	住宅	100%	12.35
44	重庆	信达国际一期	写字楼	100%	11.64
45	重庆	信达国际二期	写字楼	100%	7.55
46	重庆	滨江蓝庭（一期）	商住	100%	13.82
47	琼海	信达·银海御湖（一期）	商住	100%	6.77
48	淮南	碧荷庭一期（剩余会所）	住宅、商业	100%	0.33
49	淮南	碧荷庭二期	住宅、商业	100%	9.51
50	淮南	山南新区芙蓉苑（安置点三）	配套	100%	1.61
合计			-	-	488.80

（11）发行人在建项目情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人在建房地产开发项目共计 42 个，总在建面积 468.37 万平方米。

单位：万平方米

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	在建建筑面积
1	上海	顾村 A 单元 10-05 地块	商业	100%	0.50	0.50	1.22
2	上海	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	100%	10.14	15.21	26.40
3	嘉兴	格兰上郡二期（嘉兴市科技城二期）	住宅	100%	4.81	9.35	12.52
4	合肥	信达·天御一期 S1-17 号地块	住宅	100%	2.60	7.37	9.51
5	合肥	信达·天御一期 S1-18 号地块	住宅	100%	1.60	5.58	7.85
6	合肥	信达·公园里二期一标段	住宅	100%	3.54	7.79	10.38
7	合肥	信达·公园里二期二标段	住宅	100%	3.57	7.85	9.88
8	合肥	信达·公园里三期	住宅	100%	5.85	12.86	19.22
9	合肥	银信广场（Q-10-2 地块）	办公	100%	0.96	4.81	6.30
10	合肥	翡翠天际 B、C 地块	住宅、商办	50%	8.05	18.94	25.24
11	马鞍山	秀山·信达城三期（C 地块）	住宅	100%	4.30	10.63	13.42
12	马鞍山	秀山信达城四期（A 地块）部分	住宅	100%	1.82	4.73	4.89
13	芜湖	信达·蓝湖郡二期（三标段剩余、S3 公寓楼）	商住	100%	0.76	1.51	3.08
14	芜湖	海上传奇三期（剩余）	住宅	51%	0.54	1.62	3.98
15	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	2.76	8.75	13.54
16	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	0.78	11.75	14.29
17	乌鲁木齐	逸品南山（2015-wxg-012 号地块）	住宅	100%	5.72	3.43	3.43
18	海口	信达·海天下三期二区	住宅	100%	2.19	2.19	2.95
19	琼海	信达·银海御湖二期（琼海度假村项目）	商住	100%	2.62	6.21	7.98
20	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	17.83	9.58	11.95
21	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	3.69	16.82	23.61
22	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	6.69	15.43	20.31
23	合肥	合肥东方蓝海（剩余）	住宅	100%	1.30	3.24	3.89

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	在建建筑面积
24	合肥	东祥府（B）二期商业	商业	60%	0.14	0.39	0.39
25	合肥	东方樾府	住宅、商业	60%	7.37	17.07	21.97
26	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	3.66	4.62	7.79
27	芜湖	东方龙城 6#地块 1#楼	住宅	60%	0.72	1.09	3.20
28	芜湖	东方龙城 12#地块 S1、S2 楼	商业	60%		0.31	0.31
29	芜湖	芜湖东方蓝海二期（剩余）	住宅、商业	65%	2.68	9.02	13.81
30	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	100%	10.48	18.75	23.68
31	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	6.43	14.79	19.70
32	淮南	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	100%	4.41	6.15	8.45
33	淮南	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	100%	4.32	6.24	8.83
34	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	3.60	4.70	6.06
35	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	4.26	7.73	9.65
36	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	1.16	4.42	5.81
37	六安	六安东方蓝海二期	住宅、商业	100%	2.43	6.32	9.33
38	六安	六安东方蓝海三期	住宅、商业	100%	2.01	5.22	6.52
39	北京	北京东方蓝海中心	住宅、商业	51%	2.37	8.29	13.84
40	铜陵	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	100%	17.59	18.83	23.69
41	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%		18.23	22.38
42	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	1.92	4.62	7.12
合计					168.17	342.94	468.37

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人在建项目共 42 个，总在建面积 468.37 万平方米，在建项目开工时间、预计竣工时间、建设进程、总投资额、后续投资安排

情况如下:

单位: 万元

序号	项目名称	产品类型	开工/预计开工时间	预计竣工时间	总投资额	已投资额	完工进度	后续投资安排
1	顾村 A 单元 10-05 地块	商业	2017.12	2020.12	900,000	755,108	83.90%	144,892
2	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	2018.01	2020.12				
3	格兰上郡二期(嘉兴市科技城二期)	住宅	2016.01	2019.11	71,253	40,522	56.87%	30,731
4	信达·天御一期 S1-17 号地块	住宅	2016.11	2019.06	86,295	119,571	80.09%	29,734
5	信达·天御一期 S1-18 号地块	住宅	2018.01	2020.12	63,010			
6	信达·公园里二期一标段	住宅	2017.03	2019.12	215,430	213,335	99.03%	2,095
7	信达·公园里二期二标段	住宅	2017.05	2019.12				
8	信达·公园里三期	住宅	2018.07	2020.12	258,438	161,990	62.68%	96,448
9	银信广场(Q-10-2 地块)	办公	2018.05	2020.12	29,097	11,288	38.80%	17,809
10	翡翠天际 B、C 地块	住宅、商办	2018.07	2021.06	327,195	263,793	80.62%	63,401
11	秀山·信达城三期(C 地块)	住宅	2017.03	2020.09	50,124	29,343	58.54%	20,781
12	秀山信达城四期(A 地块)部分	住宅	2019.03	2021.11	23,290	7,934	34.06%	15,357
13	信达·蓝湖郡二期(三标段剩余、S3 公寓楼)	商住	2017.03	2019.06	15,923	49,043	58.08%	6,674
14	海上传奇三期(剩余)	住宅	2016.07	2019.06	16,086		49.45%	50,136
15	海上传奇四期	住宅	2017.04	2020.06	83,094	100,274	67.12%	49,126
16	信达国际金融中心	写字楼	2014.04	2019.08	149,400	109,191	73.09%	40,209
17	逸品南山(2015-wxg-012 号地块)	住宅	2018.09	2019.12	23,322	15,254	65.41%	8,068
18	信达·海天下三期二区	住宅	2018.01	2019.09	20,000	11,666	58.33%	8,334
19	信达·银海御湖二期(琼海度假村项目)	商住	2018.06	2020.09	38,502	29,233	75.92%	9,270
20	信达泉天下一期	住宅	2012.06	—	65,000	57,139	87.91%	7,861

序号	项目名称	产品类型	开工/预计开工时间	预计竣工时间	总投资额	已投资额	完工进度	后续投资安排
21	信达泰禾·金尊府	住宅	2016.12	2019.09	540,000	435,703	80.69%	104,297
22	信达庐阳府	住宅、商业	2016.12	2021.08	183,574	170,377	92.81%	13,196
23	合肥东方蓝海（剩余）	住宅	2015.11	2019.09	35,572	29,304	82.38%	6,268
24	东祥府（B）二期商业	商业	2016.02	2019.06	19,155	18,308	95.57%	848
25	东方樾府	住宅、商业	2017.02	2020.05	174,693	151,919	86.96%	22,774
26	溪岸观邸	住宅	2018.09	2020.05	69,543	52,939	76.12%	16,603
27	东方龙城 6#地块 1#楼	住宅	2013.09	2019.06	7,582	6,010	79.27%	1,572
28	东方龙城 12#地块 S1、S2 楼	商业	2017.09	2019.05	86,801	60,223	69.38%	26,578
29	芜湖东方蓝海二期（剩余）	住宅、商业	2016.10	2019.06	86,801	60,950	70.22%	25,851
30	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	2018.06	2020.12	176,801	122,412	69.24%	54,389
31	东方禾苑	商住	2018.03	2020.10	188,619	135,187	71.67%	53,432
32	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	2018.01	2019.09	54,701	27,575	50.41%	27,126
33	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	2018.02	2019.11	26,455	23,448	34.66%	44,209
34	舜耕樾府北地块	住宅、商业	2018.07	2020.08	26,455	25,034	37.00%	42,623
35	舜耕樾府南地块	住宅、商业	2018.12	2021.05	41,202	5,728	32.76%	11,759
36	龙泉广场	住宅、商业	2018.02	2021.06	17,487	5,870	33.57%	11,617
37	六安东方蓝海二期	住宅、商业	2017.05	2019.11	65,111	44,697	68.65%	20,414
38	六安东方蓝海三期	住宅、商业	2017.05	2019.11	240,675	208,222	86.52%	32,453
39	北京东方蓝海中心	住宅、商业	2016.06	2019.09	240,675	215,604	89.58%	25,071
40	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	2017.05	2019.12	75,866	73,591	97.00%	2,275
41	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	2018.03	2020.03	76,414	3,422	4.48%	72,992
	杭州东莱府	住宅	2018.12	2021.03	242,655	180,952	74.57%	61,703

序号	项目名称	产品类型	开工/预计开工时间	预计竣工时间	总投资额	已投资额	完工进度	后续投资安排
合计					4,758,365	3,643,513	76.57%	1,114,851

发行人在建项目合计 42 个，总计划投资额 4,758,365 万元，合计已投资 3,643,513 万元，整体上已完成投资进度 76.57%，符合发行人已定的项目投资计划，发行人将按照既定计划履行后续投资安排。

(12) 发行人土地储备情况

截至 2019 年 3 月 31 日，公司储备项目合计 25 个，土地储备面积总计 149.77 万平方米，土地储备规划计容建筑面积总计 335.20 万平方米，公司主要土地储备情况如下表所示：

单位：万平方米

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	嘉兴	2018 嘉秀洲-019 号地块	4.19	8.38	是	8.38	82%
4	马鞍山	秀山·信达城四期（A 地块）剩余	2.32	6.08	否	-	100%
5	马鞍山	金海岸名邸	27.49	40.90	是	40.90	80%
6	合肥	信达天御剩余地块	8.77	35.33	否	-	100%
7	合肥	信达·公园里（合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块）	4.61	6.29	否	-	100%
8	合肥	翡翠天际（合肥 S1706 地块）剩余	7.36	16.83	是	16.83	50%
9	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	1.19	5.26	否	-	100%
10	乌鲁木齐	2015-wxg-011	1.97	1.18	否	-	100%

		号地块					
11	海口	信达海天下五期	8.30	5.90	否	-	100%
12	阜新	信达泉天下剩余土地	20.26	18.77	是	18.77	70%
13	重庆	滨江蓝庭剩余土地	2.19	3.29	否	-	100%
14	湛江	嘉骏广场地块	2.24	13.42	否	-	100%
15	湛江	麻章地块	2.66	10.11	否	-	100%
16	湛江	龙王围地块	12.14	48.54	否	-	100%
17	湛江	大运家园地块	2.88	10.07	否	-	100%
18	广州	炭步镇住宅地块	6.18	17.30	否	-	100%
19	广州	炭步镇金融商务地块	1.62	3.56	否	-	100%
20	广州	东平路地块	7.27	10.64	否	-	100%
21	佛山	佛山市顺德区容桂 204 号地	0.74	1.72	否	-	100%
22	青岛	信达金地·蓝庭 (HD-3035)	5.35	14.98	是	14.98	60%
23	合肥	北郡小区 (XZQTD156 号地块) 剩余	1.97	7.61	是	7.61	82%
24	淮南	听松苑地块	4.53	11.02	否	-	100%
25	芜湖	东方龙城 9#、14#、15#、16# 地块	11.50	34.49	是	34.49	60%
合计			149.77	335.2	-	141.96	-

(13) 发行人项目销售情况

报告期内，发行人已完工项目销售情况如下：

单位：万平方米

项目	项目名称	地区	产品类型	可售面积	签约面积	2018 年末去化率
1	信达蓝爵三期	上海	住宅	12.19	12.17	100%
2	信达北苑 09-02 部分地块	上海	住宅	10.09	10.09	100%
3	信达北苑 09-02 剩余地块	上海	住宅			
4	松江 C19-01 地块一期	上海	住宅	8.90	7.60	85%

5	信达蓝尊二期（松江 C19-01 地块二期）	上海	住宅			
6	格兰春晨二期（3）	宁波	住宅	8.43	7.16	85%
7	集士港 4#地块二期(部分)	宁波	住宅			
8	下应“B”地块项目一期	宁波	住宅	10.93	10.65	97%
9	格兰郡庭二期（下应“B”地块项目二期）	宁波	住宅	4.63	4.51	97%
10	高桥项目	宁波	住宅	16.81	16.73	100%
11	东钱湖 07-7 地块项目一期	宁波	住宅	11.58	11.57	100%
12	信达万科公望（东钱湖 07-7 地块项目二期）	宁波	住宅	10.91	9.55	88%
13	信达滨江壹品（杭州上城区南星单元 B-02 地块）	杭州	住宅	9.25	9.20	99%
14	嘉兴市科技城一期	嘉兴	住宅	9.85	9.82	100%
15	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	13.03	13.02	100%
16	信达翰林兰庭二期	嘉兴	住宅	6.43	5.95	93%
17	信达香格里拉二期	嘉兴	住宅	8.44	8.42	100%
18	信达香格里拉三期	嘉兴	住宅	14.33	14.33	100%
19	信达兰韵春天	台州	住宅	7.62	7.44	98%
20	新际国际三期	合肥	写字楼	9.02	7.85	87%
21	信达·天御一期 S-10 号地块	合肥	住宅	24.93	24.87	100%
22	信达·天御一期 S-11 号地块	合肥	住宅			
23	信达·天御一期 S-13 号地块	合肥	商住	4.70	3.21	68%
24	信达·天御一期 S-14 号地块	合肥	住宅	9.45	9.45	100%
25	公园里一期	合肥	住宅	7.03	7.02	100%
26	合肥东方蓝海（部分楼栋）	合肥	住宅、商业	85.88	80.49	94%
27	东祥府住宅部分	合肥	住宅	7.43	7.43	100%
28	东祥府（B）二期（部分）	合肥	住宅	9.49	9.33	100%
29	北郡小区二期	合肥	住宅	9.49	9.39	100%
30	信达·蓝湖郡一期	芜湖	商住	9.65 10.75	7.93 10.70	82% 100%
31	信达·蓝湖郡二期一标段	芜湖	商住			
32	信达·蓝湖郡二期二标段	芜湖	商住			

33	信达·蓝湖郡二期三标段部分	芜湖	商住	9.30	9.27	100%
34	海上传奇一期	芜湖	住宅	9.30	9.27	100%
35	海上传奇二期	芜湖	住宅	10.47 18.97	10.45 18.97	100% 100%
36	东方龙城 6#地块 2#楼	芜湖	住宅			
37	东方龙城 5#地块 5#、6#楼	芜湖	住宅			
38	东方龙城 12#地块 1#、2#楼	芜湖	住宅			
39	东方龙城 13#地块	芜湖	住宅	4.79	4.12	86%
40	芜湖东方蓝海二期（部分）	芜湖	住宅、商业	4.79	4.12	86%
41	外滩府（芜纺四合院地块）	芜湖	住宅	10.28	10.27	100%
42	海上传奇三期（部分）	芜湖	住宅	9.24	9.24	100%
43	秀山·信达城二期（D 地块）	马鞍山	住宅	9.17	8.58	94%
44	信达国际一期	重庆	写字楼	13.40	8.59	64%
45	信达国际二期	重庆	写字楼	10.22	9.37	92%
46	滨江蓝庭（一期）	重庆	商住	10.22	9.41	92%
47	信达·银海御湖（一期）	琼海	商住	6.13	6.09	99%
48	碧荷庭一期（剩余会所）	淮南	住宅、商业	未办理销售许可证		
49	碧荷庭二期	淮南	住宅、商业	9.22	9.21	100%
50	山南新区芙蓉苑（安置点三）	淮南	配套	政府回购项目不属于商品房销售范畴		
合计				452.93	423.34	93.47%

由上表可知，报告期内发行人完工项目主要集中在一、二线城市，项目所在地房地产市场需求较大，销售情况较好。报告期内，发行人已完工项目综合去化率为 95.10%，去化率水平较高；除信达国际一期项目、信达国际二期和信达·天御一期 S-13 号地块项目以外，其余项目去化率均在 70% 以上。

2、对外投资业务

公司对外投资板块主要包括债权投资业务、股权投资业务以及资本市场业务三大板块。公司坚持双轮驱动：一是以集团不良资产经营为依托，以资本市场为支点，以股权投资为重点，支持企业兼并重组、转型升级，做强做优与资本市场相结合的产业投资业务。二是运用综合金融优势，坚持以客户为中心，以项目为

支撑，以债权投资为手段，以股权投资为目的，形成差异化的市场竞争优势和增值服务能力。围绕上市公司重组业务，逐渐向人工智能、高端制造、互联网、大数据、新能源、环保、大健康以及军工产业特别是航空航天、造船行业等产业聚焦，逐渐形成行业投资特色，打造资源整合专业能力和品牌影响力。

发行人的投资资金来源主要为公司的自有资金、未分配利润等留存收益以及母公司资金支持等。近年来，信达投资的股权投资和债权投资业务规模大幅增长，2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司投资业务规模合计分别为 336.85 亿、495.07 亿元、544.81 亿元和 559.62 亿元。

公司的投资业务主要综合运用债权投资、股权投资、定向增发和股票投资等方式发展，通过投资结构、投资方式的优化调整，推动公司投资业务进一步上升。

截至 2019 年 3 月末，公司投资业务规模为 559.62 亿元，其中，债权投资、股权投资业务规模、定增及股票投资业务分别为 417.70 亿元、78.85 亿元和 63.07 亿元，在投资规模的总额中占比分别为 74.64%、14.09%和 11.27%。

债权投资业务方面，信达投资主要通过公司本部相关业务部门以及控股子公司深圳建信、海南建信、金博大等，以财产型信托或成立结构化主体等方式开展债权投资业务。截至 2019 年 3 月末，公司债权投资业务期限主要集中在 2~3 年。2019 年 1-3 月，公司实现债权投资业务收益 9.61 亿元，在投资业务收益中的占比 99.47%。

股权投资方面，信达投资主要依托中国信达集团内不良资产项目资源，通过设立并购基金或直接引入并购基金参与中国信达及其分公司项目并购重组，公司股权投资期限主要为 3~6 年不等。2019 年 1-3 月，公司实现股权投资收益 0.16 亿元，投资收益中的占比 1.61 %。

资本市场业务方面，信达投资通过专业化的定增、VC/PE 平台基金、夹层投资等方式，拓展上市公司定向增发和股票投资业务、拓宽公司资本市场业务。公司通过提升专业化投资能力，围绕上市公司并购重组业务，业务中心逐渐转向高端智能制造、新能源、环保、大健康产业，形成差异化行业投资优势。公司定向增发及股票投资业务一般锁定期为 1 年，锁定期满后将根据市场情况择机退出。2019 年 1-3 月，公司实现定向增发及股票投资收益合计为-0.10 亿元，主要由于股票市场整体下行导致。

信达投资稳步推进投资结构的多元化发展，积极推进信息技术、水务行业、

环保产业等行业投资布局，但目前公司投资行业仍以房地产业为主，不利于风险分散。截至 2019 年 3 月末，公司房地产项目投资金额为 396.12 亿元，占比为 70.78%。由于坚持大客户战略，信达投资客户集中度始终处于较高水平。截至 2019 年 3 月末，公司投资业务前十大客户投资规模为 353.10 亿元，在投资规模总额中的占比为 63.10%。

公司将进一步发挥资金优势和市场运作优势，协同集团发挥全牌照综合金融服务优势，在国有企业主辅分离、中西部区域协调发展、水资源环境保护、国有资产证券化、养老医疗、军民融合及科技创新等方面积极调动资源，协同集团发挥作用，为实体经济发展和城市环境治理做出积极贡献。

发行人所经营业务合法合规，符合国家相关产业政策的规定。

七、发行人所在行业状况

发行人按证监会行业分类属房地产业，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。

（一）房地产行业现状

房地产行业是周期性和政策性明显的行业。政府希望通过市场调控和建立房地产长效机制，防止房地产市场大起大落，确保房地产行业长期稳定健康发展。房地产的周期波动和政府的政策调控往往对房企的投资、融资、开发、销售等经营工作产生影响，必将加剧房企优胜劣汰，同时为品牌房企带来更多的并购机会。其次，房地产行业属于资金密集型行业。房企的经营行为往往伴随大量资金的流动，土地等成本的上升进一步提高了行业的资金门槛，投融资能力直接影响房企的生存和发展。当前房企融资渠道持续收紧，具有更高信用信誉和更多融资渠道的房企将具备更强的企业竞争能力。另外，房地产行业还是资源整合型的行业，房地产带动的上下游产业链比较长，涉及金融、建筑、设计、钢铁、建材、家居、

装修等，影响非常广泛。

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，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，使得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，从而具备支柱产业的特征。

我国的房地产市场自 1999 年住房制度改革以来进入了高速发展期，在经历了 2008 年的金融危机后，随着 2009 年国家刺激房地产消费政策的出台和购房者积压了一年的刚性需求的释放。2010 年以来，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台了“新国十条”，“新国八条”、“新国五条”等多项调控政策。2016 年 9 月 30 日，市住房城乡建设委、市规划和国土资源管理委员会、市工商局、市金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布的《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，较大程度提高了二套房的首付比例，对房地产市场起到一定程度的抑制作用，伴随着北京市政策的出台天津，郑州，成都等陆续发布了新的调控政策，标志着全国范围内的房地产严控政策的开始，房地产市场再次进入调整阶段。

2018 年，房地产市场调控政策前三季度整体偏紧，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。

1、供需两侧调控更加精准，房地产市场预期逐步回归理性

2018 年，中央政府先后强调“房子是用来住的，不是用来炒的”和“坚决遏制房价上涨”的房地产调控基调，地方政府“因城施策”，实行差异化调控。需求端，在继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管、遏制投机炒房、保障合理住房需求；供给端，重点调整住房供给结构，大力发展住房租赁市场、共有产权住房

等保障性住房。通过供需两侧的精准调控，房地产市场预期逐步回归理性，促进了房地产市场的持续稳定健康发展。

自从 2016 年中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的”以来，符合中国国情、适应市场规律的房地产基础性制度和长效机制建设不断推进，短期调控与长效机制的衔接更为紧密。在控制房价水平的同时，完善多层次的住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，土地制度改革试水、集体建设用地建设租赁住房试点工作启动，保障房扩围、共有产权型住房供应快速增加，房地产市场将迎来更为平稳健康的发展环境。

2、2018 年房地产投资相对平稳，区域分化加剧

2018 年度，全国房地产开发投资 120,264 亿元，同比名义增长 9.5%，增速与 1-11 月份相比回落 0.2 个百分点，但与 2017 年全年相比提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85,192 亿元，增长 13.4%，增速比 2017 年加快 4.0 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%，与上年同期相比提高 2.4 个百分点。

分区域看，东北、华南、华东、西南增长较快，分别增长 16.2、14.2、13.0 和 10.4 个百分点；华北、华中、西北增速低于全国平均水平，分别增长 0.4、3.3 和 5.1 个百分点。

3、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%。

4、土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、

旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格自 2005 年起持续上升。土地购置费用 17,675.44 亿元，同比上升 1.2%。2015 年房地产开发企业土地购置面积 22811 万平方米，比上年下降 31.7%，土地成交价款 7,622 亿元，下降 23.9%，降幅收窄 2.1 个百分点；2016 年，房地产开发企业土地购置面积 22,025 万平方米，比上年下降 3.4%，土地成交价款 9,129 亿元，增长 19.8%，增速回落 1.6 个百分点。2017 年，全国房地产开发企业土地购置面积 25,508 万平方米，同比了 15.8%，土地成交价款 13,643 亿元，增长 49.4%，增速提高 2.4 个百分点。2018 年，全国房地产开发企业土地购置面积 29,142 万平方米，同比增长 14.2%，土地成交价款 16,102 亿元，同比增长 18.0%。

（二）房地产行业发展趋势

展望未来，从长期角度看，住房消费升级和城镇化发展为房地产市场带来了稳定增长的刚性需求，但短期内的调整不可避免，预计 2019 年房地产仍将处于下行周期。中央经济工作会议强调，“房住不炒”定位不会改变，因城施策、分类调控仍然是楼市调控的主要特征，且调控将以稳为主。总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班的开班讲话中提到，“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”，预计在此背景下，2019 年房地产主要指标预计将以回落为主。

一方面，严调控下楼市销售显著降温使得房企以快速推盘预售保证周转的模式缺乏可持续性，以定金及预收款、自筹资金为主动力的资金来源结构将难以为继，进而抑制房企土地购置和施工进度，影响投资增长。另一方面，房企购地热情有所减弱，购地扩张步伐放缓，土地成交价款增速逐步下行将逐步带动土地购置费增速下行，从而直接削弱房地产投资，并带动新开工下行。

不过，政策调控的主要目的是促进房地产市场健康平稳发展。2019 年房地产市场调控将以“稳字当头”，“因城施策”思路强化意味着局部微调可能增加，区

域走势将加剧分化，但“房住不炒”定位下调控政策的大范围松动不会发生，精准拿捏的楼市调控将为长效机制构建营造窗口期，2019 年房地产长效机制建设或将实质性破局。

2019 年土地供应类型和供应渠道将更加多样化，各地将通过新增用地、盘活存量土地和利用农村集体建设用地等多种手段保障土地供应；住房供给制度改革将深化，通过全面培育和发展住房租赁市场，针对中低收入群体增加公租房、共有产权住房等保障性住房供给等，多渠道构建租购并举的住房供应与保障体系，促进有效住房供应，支持合理自住需求。

（三）产业政策

1、主管部门

目前，我国房地产行业统一归住建部管理，房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照该规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。

各地对房地产开发项目进行管理的部门主要有：国土资源局、国家发展和改革委员会、住房和城乡建设管理委员会、环境保护局、交通委员会、人民防空办公室、园林绿化局等。

2、法律法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发、房屋销售等，与行业直接相关的法律主要包括：

法律法规及政策名称	发布日期
《中华人民共和国环境保护法》	2014.4
《中华人民共和国招标投标法》	2017.12
《中华人民共和国建筑法》	2011.7
《中华人民共和国土地管理法》	2004.8
《中华人民共和国安全生产法》	2014.12

法律法规及政策名称	发布日期
《中华人民共和国测绘法》	2017.4
《中华人民共和国环境影响评价法》	2018.12
《中华人民共和国物权法》	2007.10
《中华人民共和国城市房地产管理法》	2009.8
《中华人民共和国城乡规划法》	2015.4

国家制订了一系列的行政法规及部门规章对土地出让、规划设计、开发建设、销售、物业管理、投融资和税收等房地产开发销售的各个阶段及不同方面进行规范和监管。主要包括:

法律法规及政策名称	发布日期	发布形式/文件编号
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	2011.1.8	国务院令【第 588 号】
《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	1993.12	国务院令【第 138 号】
《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	1995.1	财法字【1995】6 号
《城市房地产开发经营管理条例》	2011.1	国务院令【第 698 号】
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	2014.7	国务院令【第 256 号】
《建设工程质量管理条例》	2017.10	国务院令【第 687 号】
《商品房销售管理办法》	2001.6	建设部令【第 88 号】
《住宅室内装饰装修管理办法》	2011.1	建设部令【第 110 号】
《住房公积金管理条例》	2002.3	国务院令【第 350 号】
《城市商品房预售管理办法》	2018.8	建设部令【第 131 号】
《物业管理条例》	2007.8	国务院令【第 504 号】
《土地储备管理办法》	2018.1	国土资发【2017】17 号
《经济适用房管理办法》	2007.12	建住房【2007】258 号
《房屋登记办法》	2008.1	建设部令【第 168 号】
《商品房屋租赁管理办法》	2010.12	建设部令【第 6 号】
《房产税暂行条例》（2011 修订）	2011.1	国务院令【2011】588 号
《商品房销售明码标价规定》	2011.3	发改价格【2011】548 号
《国有土地上房屋征收评估办法》	2011.6	建房【2011】77 号

(四) 竞争格局

自改革开放以来,我国的房地产市场表现为差异性大的区域性、不完全竞争性市场。

在土地市场化程度越来越高的今天,房地产企业竞争也日趋激烈,并走进了从项目竞争到品牌及综合实力竞争的发展阶段,逐渐进入市场的成熟期。一些具有丰富市场经验的开发企业,开始摆脱本区域性束缚,走上了向全国各大城市发展的道路。凭借着以体现新的设计思想的楼盘供给,弥补由于地域壁垒造成的竞争劣势,逐步争得市场份额,掀起一轮新的竞争热潮。而随着我国越来越高的市场化程度,我国房地产业已出现企业规模化、分工专业化、经营网络化的发展新格局。

1、企业规模趋向大型化发展

政府的职能主要为制定经济规划、市场监管、社会服务方面,应符合经济运行规律。国家近年来正逐渐改变对房地产业的管理模式,在体制上推动国有房地产企业的资产重组。按照市场竞争规律,房地产市场将由低水平垄断竞争格局转变为寡头垄断市场,目前中国房地产市场共有 3 万多家房地产企业,这些企业也将出现新的战略调整:部分房产企业将被并购从而形成规模化,而另外一部分企业将从大型房企的影响下改变策略,在房地产细分市场上谋得一条生路。在竞争基础上的广泛合作将成为必然,房地产与资本市场的合作将更加紧密,专业化的、占有较大市场份额的区域性垄断房地产企业会脱颖而出。

激烈的市场竞争以及游戏规则的逐渐完善,导致企业经营规模大型化趋势已经初露端倪。除了市场竞争导致的自动清盘行为,政府有形之手也在发挥作用。市场准入规则与开发成本的提高自动淘汰了一批资金实力不足的开发商。

2、行业分工愈加专业化

在中国加入 WTO 之后,外商进入中国房地产业的壁垒降低,外商已逐步进入到了房地产开发、设计、物业管理、中介等各个环节。房地产企业的竞争由于外商的加入而显得越来越激烈,这也导致了房地产开发商改为向功能细分和业务细分领域发展的策略。行业分工的专业化也导致全能型房地产公司的减少,一项完整的房地产项目也将会由多个细分领域的专业公司来共同完成。

房地产企业的业务细分也将导致土地开发商与建筑商分开,建筑商与集成商

分开，物业开发与经营分开，物业管理扩大服务范围，部件供应发展成产业。这种业务细分的目的是为了规避开发企业普遍存在的核心竞争力不突出、财务负债受制于经济周期、公司管理形态难以选择等问题。

3、网络化经营的迅猛发展

国内房地产随着知识经济、互联网时代的到来，房地产科技含量不断提高，经营网络化也成为了中国房地产业的趋势。网络经济具有互动双赢的优势，房地产企业借助网络平台可以提高管理绩效，为生产者合作提供方便，为消费者提供便捷的服务以及为房地产销售增加了一项重要的营销途径。

一些大型的房地产企业已经建立了自己的专业网站，以网站为纽带，建立了开发商、供给商及第三方的战略联盟。同样，网络化的经营也给企业带来了一个非常好的销售渠道，企业可以在网络上发布楼盘销售信息，还能够向受众展示企业的房屋建造科技含量及质量检验流程，使消费者更好的接受及认可企业所建造的房屋，达到良好的宣传效果。

我国房地产业在经过多年的沉寂后，在国家迅猛的经济发展增速及国家政策的刺激下，于新世纪开始了迅速的复苏及发展。庞大的市场需求及房地产的市场化进程使得竞争逐步加剧，促使适应市场的企业得以快速成长，企业市场运作手段得以提高，市场竞争格局迅速变化。

（五）发行人竞争优势

信达投资的竞争能力主要体现在协同优势、企业团队、企业文化三个方面：

1、协同优势方面

发行人的比较优势在于中国信达系统资源能够为发行人的发展提供项目和资金方面的支持。信达投资将借助中国信达系统资源，继续加强集团协同联动，不断创新公司业务模式和盈利模式。在业务模式方面，借助中国信达的不良资产经营、投资及资产管理和金融服务功能优势，由原来的全产业链的房地产开发商向房地产投资商与房地产专业服务商相结合转变；在盈利模式方面，逐渐走向开发利润、咨询监管业务收入以及投资收益等多元化收入来源转变。随着中国信达成功登陆资本市场，共享业务、客户资源与组织网络等的协同效应将进一步显现，将为信达投资的发展创造更广阔的市场空间。

2、企业团队方面

公司具有和谐、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。近年来，信达投资经过磨合，组织结构和管控模式得到完善，公司管理水平有所提高。信达投资很多下属子公司伴随中国房地产业的起步而成长，产品品牌在区域市场具有一定的影响力，管理团队市场化意识较强，管理比较规范，培养了一批房地产专业人才，具有在当地进行城市深耕的基础。随着公司推进人才工程建设，实施“信之源”大学生培养计划和“达以远”人才梯队计划，公司人力资源不断改善，团队活力持续提高。

3、企业文化方面

公司具有良好的公司治理文化，公司治理机制在公司发展中积极发挥作用。公司倡导阳光清新的企业文化，以文化聚人心，用文化促发展，形成了建功立业、争优创先的良好氛围。近年来，执行文化、创新文化、合规文化更加深入人心。通过开展一系列的活动，员工对公司的认同度和归属感进一步增强，提升了公司凝聚力。

（六）发行人经营方针和战略

发行人增强围绕“大不良”主业开展业务的战略定力和专业能力，努力在市场和监管之间寻求平衡，既满足监管需要、不碰合规红线，又能遵循经济发展规律，适应市场变化，及时进行动态资本再平衡和资金再平衡，推动公司高质量发展不断取得新成效。

1、聚焦主业，围绕“大不良”拓展业务

发行人坚持所有业务都围绕“大不良”开展，在“大不良”的内涵和外延下，立足不动产投资领域，深入探索实践“资源整合式”投资模式，大力协调行业“运营商、投资商、资源商”，整合行业资源、资金、管理、技术、品牌等多种要素，高度关注投资标的的盈利性和成长性，严格把控合规性风险、流动性风险和实质性风险，切实提高项目质量。坚持“以客户为中心、以项目为抓手”，通过与优秀企业为伍结盟，帮助战略客户发挥专长、兼并重组面临生存危机或发展困难的中小企业，进一步扩大市场份额，提高品牌影响力和核心竞争力，实现市场效益与社会价值共赢。

2、加快周转，积极盘活存量资产

一方面，发行人致力于追求长期的、风险调整后的合理回报，对一些收益率

低的投资性房产、酒店、非上市参股股权、小债权等低效无效资产，要果断处置、回笼现金；对一些完成了特定历史使命、业务单一、成长空间有限的控股子公司，要在去年工作的基础上，推动完成层级压缩和机构清理撤并，严控多元化风险。

另一方面，发行人对一些现金流稳定、有持续收益的优质债权、股权类资产，要积极尝试以证券化等金融工具出表，主动探索类资产管理等具有特色的战术资产配置下的再平衡为核心的投资管理模式。

3、优化结构，审慎开展新增业务

投资方面，发行人以减少自有资金投放为核心，持续优化投资结构。一是坚持有效投放原则，在交易结构设计时，坚持“一降两升”要求，降低我方自有资金出资比例，更多借助交易对手的资金开展合作。二是抓住总公司“双计”考核办法的有利时机，大力开展集团协同，以母基金或自有资金作为中间级或劣后级投资，充分利用分公司资金。三是探索引入社会优先级资金，建立市场化的资产管理业务模式，不断提升公司在研究策划、产品设计、资金募集、项目管理等方面的专业能力。

融资方面，发行人以延长负债久期为核心，持续优化融资结构。继续推动中期票据发行、债权融资计划、资产证券化等重大创新融资措施落地，尽可能多地融入用途不受限制的中长期低成本资金，提高中长期负债比例和创新融资比例，延长负债久期。

4、深化协同，综合发挥比较优势

发行人要立足自身在不动产投资领域的专业优势，充分发挥分公司属地化优势和子公司金融牌照优势，变被动承接为主动参与，为公司做大做强主业提供有力支撑。

一是要继续强调公司异地投资必须与当地分公司协同，发挥公司优质战略客户多、资源整合能力强的特长，结合分公司信息全、人脉广的属地化优势，在信息交流、业务开拓、尽职调查、投后管理等方面开展深度协同。继续深化“分公司主要做债、信达投资主要做股”、“分公司主要做存量、信达投资主要做增量，分公司发挥属地化优势承担投后管理”的特色路子。

二是要充分发挥持牌子公司的金融专业优势，一方面，协同集团金融类子公司（如信达证券）开展类似三亚天域酒店资产证券化业务，盘活存量资产，创新

融资方式，为公司发展提供流动性支持；另一方面，充分借助集团金融全牌照优势，为战略客户提供全方位、一站式的综合金融服务，携手战略客户共同成长。

5、稳健合规，持续强化风险管控能力

发行人认真研究审视不同资产类别的相关性，认真分析资产收益和风险特征，着力完善资产配置模型构建和策略实施，加强风险预警、监控和应对。

6、强化管理，不断提升综合保障水平

发行人不断完善选拔任用机制、专业培养机制、考核激励机制，推动干部队伍年轻化专业化；以审计整改为契机，完善规章制度，推动公司系统内控评价全覆盖，强化监督问责，增强合规意识，促进依法合规经营；着力推动系统建设自动化智能化，挖掘数据资源，推动数据共享，强化监督考核，切实提高工作效率和行政效能；要进一步强化党建引领，充分发挥好工会等群团组织功能，营造安定团结、积极向上的和谐氛围。

八、发行人违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人近三年及一期的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、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。

九、关联方关系及交易情况

（一）关联方关系

1、截至 2018 年末，对发行人具有控制权的关联方

公司名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例
中国信达资产管理股份有限公司	北京市	不良资产经营	100.00%	100.00%

2、截至 2018 年末，发行人子公司情况

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节、发行人基本情况”之“公司组织结构、相关机构运行情况及权益投资情况”相关内容。

3、截至 2018 年末，与发行人存在交易但不存在控制关系的关联方

序号	关联方名称	与发行人的关系
1	信达证券股份有限公司	受同一母公司控制
2	中国金谷国际信托有限责任公司	受同一母公司控制
3	幸福人寿保险股份有限公司	受同一母公司控制
4	宁波春鸿投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
5	宁波春鸿二期投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
6	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
7	上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
8	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
9	信达股权投资(天津)有限公司	受同一母公司控制
10	中国信达(香港)控股有限公司	受同一母公司控制
11	建信-安享渝信集合资金信托计划	受同一母公司控制
12	芜湖卓安投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
13	华建国际实业(深圳)有限公司	同受最终控制方控制
14	浙江信达资产管理有限公司	同受最终控制方控制
15	北京银泰物业管理有限责任公司	同受最终控制方控制
16	南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制
17	信达澳银基金管理有限公司	同受最终控制方控制
18	金谷-香山游艇泊位收益权集合资金项目	同受最终控制方控制
19	重庆瀚文实业有限公司	本公司之联营公司
20	重庆锦双房地产开发有限公司	本公司之联营公司
21	黄山五福置业有限公司	本公司之联营公司
22	天津中昂地产有限公司	本公司之联营公司
23	深圳市新景发投资有限公司	子公司之联营公司
24	深圳市中龙信合投资有限公司	子公司之联营公司
25	深圳市建合恒投资有限公司	子公司之联营公司
26	广州启创置业有限公司	子公司之联营公司

27	上海万茸置业有限公司	子公司之联营公司
28	深圳市福民合建投资有限公司	子公司之联营公司
29	深圳市易达成投资有限公司	子公司之联营公司
30	合肥融创政新置业有限公司	子公司之联营公司
31	宁波融创东新置业有限公司	子公司之联营公司
32	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	子公司之联营公司
33	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司之联营公司
34	上海泰瓴置业有限公司	子公司之联营公司
35	安徽信达房地产营销顾问有限公司	子公司之联营公司
36	芜湖嘉合置业有限公司	子公司之联营公司
37	天津信和立川置业有限公司	子公司之联营公司
38	海南幸福城投资有限公司	子公司之联营公司
39	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	子公司之联营公司
40	合肥融创西飞置业有限公司	子公司之联营公司
41	沈阳德利置业有限公司	子公司之联营公司
42	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	子公司之联营公司
43	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	子公司之联营公司
44	安徽信融房地产营销顾问有限公司	子公司之联营公司
45	芜湖万科万东房地产有限公司	子公司之联营公司
46	嘉兴经房置业有限公司	子公司之联营公司
47	杭州滨江房产集团股份有限公司	子公司之联营公司
48	绍兴建材城有限责任公司	子公司之联营公司
49	芜湖保信房地产开发有限公司	子公司之联营公司
50	杭州信达奥体置业有限公司	子公司之联营公司
51	北京昌基鸿业房地产开发有限公司	子公司之联营公司
52	北京未来创客科技有限责任公司	子公司之联营公司
53	深圳市合正新南投资有限公司	子公司之联营公司
54	宁波杉杉鸿发置业有限公司	子公司之联营公司
55	惠东兴汇城建有限公司	子公司之联营公司
56	重庆中昂景悦荟实业有限公司	子公司之联营公司

57	重庆中昂融通实业有限公司	子公司之联营公司
58	合肥宇信龙置业有限公司	子公司之联营公司
59	金海湖新区和盛置业有限公司	子公司之合营公司
60	宁波广盛房地产有限公司	子公司之联营公司
61	苏州睿升房地产开发有限公司	子公司之联营公司
62	江苏保利宁宇房地产开发有限公司	子公司之联营公司
63	清远天河房地产有限公司	子公司之联营公司
64	江苏保利宁炫房地产开发有限公司	子公司之联营公司
65	大连中连房地产开发有限公司	子公司之联营公司
66	首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	子公司之联营公司
67	东莞市誉方实业投资有限公司	子公司之联营公司
68	深圳市中龙投资有限公司	子公司之联营公司
69	宁波江北万科置业有限公司	子公司之联营公司
70	浙江新永信投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
71	合肥万科置业有限公司	重要子公司的少数股东
72	泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东
73	淮南东华实业(集团)有限责任公司	重要子公司的少数股东
74	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
75	金地(集团)股份有限公司	重要子公司的少数股东
76	合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
77	北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
78	芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
79	上海禾衿房地产开发有限公司	其他关联方
80	上海兴阅房地产开发有限公司	其他关联方
81	上海东方蓝海置业有限公司	其他关联方
82	淮南矿业集团财务有限公司	其他关联方
83	淮南矿业(集团)有限责任公司	其他关联方

（二）关联交易政策

报告期内，发行人发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，发行人关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

1、关联交易管理办法

发行人制定了《关联交易管理办法》并对关联交易作出了详细规定。主要内容包括：（1）明确关联人的范畴及关联关系的定义；（2）对关联交易定义、分类；（3）明确关联交易管理职责和权限；（4）明确关联方信息的收集和管理；（5）明确管理交易的定价原则；（6）明确关联交易的申报和审批程序；（7）明确关联交易披露内容；（8）说明关联交易的内部审计及其他监管措施。

《关联交易管理办法》中对涉及到关联交易的各部门职责与权限进行了详细的规定。相关决策权限如下：

董事会办公室负责审议公司关联交易基本管理制度，并向董事会提出建议；确认公司的关联方，向董事会报告；重大关联交易应提交董事会批准。人力资源部负责收集和更新相关关联方的信息。子公司及业务部门负责提交相关关联方或关联交易信息，履行相关关联交易报批程序。关联交易管理部门负责公司关联交易的日常管理工作，公司关联交易管理部门为风险合规部。归口收集关联方信息部门负责收集和更新关联方、关联交易相关信息等。

对于业务部门提交的涉及一般关联交易事项的业务方案，在相应的业务权限内，按照公司业务决策审批程序审批后执行；对于应由出资人审批的重大关联交易事项，董事会审议后按照公司有关程序报出资人审批。

2、定价政策

发行人与关联方发生的交易应以市场价格为基准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价。交易双方应根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并应在相关的关联交易协议中予以明确。

（三）关联方交易

1、购买关联方理财产品

单位：元

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南洋商业银行(中国)有限公司	1,224,770,000.00	355,000,000.00	1,091,850,000.00

2、接受及提供劳务

单位：元

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
接受劳务			
芜湖万科万东房地产有限公司	49,337,020.73	-	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	47,169,811.30	69,400,142.40	-
安徽信达房地产营销顾问有限公司	42,895,533.56	51,261,661.38	31,003,480.13
淮南东华实业(集团)有限责任公司	19,285,092.65	-	-
信达证券股份有限公司	9,781,132.08	4,586,415.09	61,418,301.89
南洋商业银行(中国)有限公司	4,100,340.88	4,146,638.35	-
幸福人寿保险股份有限公司	8,710,990.28	3,117,747.43	3,733,569.48
北京银泰物业管理有限责任公司	2,429,710.00	2,322,427.65	2,207,882.74
北京未来创客科技有限责任公司	3,617,916.75	-	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	1,698,113.21	12,500,000.00
信达财产保险股份有限公司	-	183,774.85	927,228.66
中国信达资产管理股份有限公司	-	167,676.58	-
小计	187,327,548.23	136,884,596.94	111,790,462.90
提供劳务			
最终控制方合并范围内合伙企业管理费	41,539,321.56	113,169,403.85	160,666,533.28
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	18,481,588.64	-
深圳市中龙信合投资有限公司	5,277,873.31	7,207,346.75	1,475,679.46
信达股权投资(天津)有限公司	-	3,839,469.75	5,092,157.08
深圳市福民合建投资有限公司	-	3,557,850.00	4,197,017.76
深圳市新景发投资发展有限公司	2,501,443.40	2,192,771.13	7,979,337.42
中国金谷国际信托有限责任公司	-	1,252,943.19	-
宁波秋实投资管理合伙企业(有限	-	44,972.87	2,004,452.25

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
合伙)			
中国信达资产管理股份有限公司	14,948,006.26	-	2,311,531.10
淮南东华实业(集团)有限责任公司	19,353,418.13	-	-
合肥融创政新置业有限公司	3,113,207.55	-	-
深圳市易达成投资有限公司	2,359,991.04	-	-
合肥融创西飞置业有限公司	1,905,660.38	-	-
深圳市合正新南投资有限公司	1,570,138.99	-	-
芜湖保信房地产开发有限公司	1,330,188.68	-	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	300,000.00	-	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	85,439.62	-	-
浙江新永信投资发展有限公司	21,762.15	-	-
信达证券股份有限公司	19,197.39	-	-
小计	94,325,648.46	149,746,346.18	183,726,708.35

3、向关联方资金拆借

单位：元

借入	2018 年发生额	2018 年末数	2017 年发生额	2017 年末数	2016 年发生额	2016 年末数
中国信达资产管理股份有限公司	2,194,253,658.45	12,849,839,383.32	8,607,150,000.00	10,655,585,724.87	757,663,333.31	2,048,435,724.87
中国信达(香港)控股有限公司	1,219,464,000.00	1,219,464,000.00	-	-	-	-
合肥万科置业有限公司	1,083,575,000.00	1,083,575,000.00	-	-	-	-
泰州华侨城有限公司	1,083,575,000.00	1,083,575,000.00	-	-	-	-
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00	-	-	-	-
淮南矿业集团财务有限公司	407,000,000.00	407,000,000.00	-	-	-	-
金地(集团)股份有限公司	285,618,457.60	285,618,457.60	-	-	-	-
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-2,900,000,000.00	-
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	-480,000,000.00	3,000,000,000.00	-	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00
浙江信达资产管理有限公司	-	17,150,000.00	-	17,150,000.00	-	-
华建国际实业(深圳)有限公司	-	-	-	-	-	17,150,000.00

信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要

建信安享渝信集合资金信托计划	-960,000,000.00	-	-	960,000,000.00	-	960,000,000.00
南洋商业银行(中国)有限公司	-160,500,000.00	-	-196,500,000.00	160,500,000.00	357,000,000.00	357,000,000.00
杭州滨江房产集团股份有限公司	-297,260,000.00	-	297,260,000.00	297,260,000.00	-	-
中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	-485,000,000.00	-	485,000,000.00	485,000,000.00
芜湖卓安投资管理合伙企业(有限合伙)	-	1,545,000,000.00	1,545,000,000.00	1,545,000,000.00	-	-
小计	4975,726,116.05	22,091,221,840.92	9,767,910,000.00	17,115,495,724.87	-1,300,336,666.69	7,347,585,724.87
借出	2018 年发生额	2018 年末数	2017 年发生额	2017 年末数	2016 年发生额	2016 年末数
黄山五福置业有限公司	-	155,000,000.00	-	155,000,000.00	-	155,000,000.00
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	320,000.00	97,440,000.00	21,000,000.00	97,120,000.00	76,120,000.00	76,120,000.00
广州启创置业有限公司	-	-	-340,000,000.00	-	-	340,000,000.00
深圳市新景发投资有限公司	-	600,000,000.00	-	600,000,000.00	300,000,000.00	600,000,000.00
深圳市福民合建投资有限公司	-1,700,000,000.00	-	-200,000,000.00	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00	1,900,000,000.00
深圳市中龙信合投资有限公司	-2,200,000,000.00	150,000,000.00	-	2,350,000,000.00	800,000,000.00	2,350,000,000.00
深圳市易达成投资有限公司	-	539,000,000.00	-	539,000,000.00	539,000,000.00	539,000,000.00
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-	-16,174,111.11	-	16,174,111.11	16,174,111.11
重庆瀚文实业有限公司	-100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
重庆锦双房地产开发有限公司	-360,000,000.00	-	-	360,000,000.00	360,000,000.00	360,000,000.00
宁波春鸿二期投资管理合伙企业(有限合伙)	-	59,310,000.00	-	59,310,000.00	59,310,000.00	59,310,000.00
上海泰领置业有限公司	-1,099,839,056.62	294,687,394.68	1,394,526,451.30	1,394,526,451.30	-	-
沈阳德港房地产投资开发有限公司	-305,500,000.00	-	305,500,000.00	305,500,000.00	-	-
沈阳德利置业有限公司	-99,055,297.26	-	99,055,297.26	99,055,297.26	-	-
天津信和立川置业有限公司	-	47,000,000.00	47,000,000.00	47,000,000.00	-	-
杭州信达奥体置业有限公司	-650,000,000.00	450,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	-	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-534,620,697.22	60,215,254.17	594,835,951.39	594,835,951.39	-	-
海南幸福城投资有限公司	23,135,000.00	125,688,905.53	102,553,905.53	102,553,905.53	-	-
天津中昂地产有限公司	-	1,035,000,000.00	1,035,000,000.00	1,035,000,000.00	-	-
深圳市合正新南投资有限公司	530,000,000.00	530,000,000.00	-	-	-	-

惠东兴汇城建有限公司	1,480,000,000.00	1,480,000,000.00	-	-	-	-
重庆中昂景悦荟实业有限公司	175,000,000.00	175,000,000.00	-	-	-	-
重庆中昂融通实业有限公司	-	1,110,000,000.00	-	-	-	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-	-	-
合肥融驰创西飞置业有限公司	243,425,000.00	243,425,000.00	-	-	-	-
合肥融驰政新置业有限公司	817,887,274.92	817,887,274.92	-	-	-	-
合肥宇信龙置业有限公司	143,563,140.00	143,563,140.00	-	-	-	-
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	123,750,000.00	-	-	-	-
宁波广盛房地产有限公司	390,250,000.00	390,250,000.00	-	-	-	-
上海禾岭房地产开发有限公司	635,000,000.00	635,000,000.00	-	-	-	-
上海兴闰房地产开发有限公司	520,000,000.00	520,000,000.00	-	-	-	-
新疆回信雅居房地产开发有限公司	-	98,000,000.00	-	-	-	-
苏州睿升房地产开发有限公司	580,000,000.00	580,000,000.00	-	-	-	-
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	540,078,154.47	540,078,154.47	-	-	-	-
小计	-646,606,481.71	11,200,295,123.77	4,143,297,494.37	10,638,901,605.48	3,950,604,111.11	6,495,604,111.11

注：上述关联公司之间的资金拆借借款利率通过协商确定，为 4.35%-13.00% (2017 年：4.75%-15.00%)。

4、关联方资金占用费

单位：元

利息支出	2018 年	2017 年	2016 年
中国信达资产管理股份有限公司	648,203,684.26	272,148,503.85	497,357,523.72
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-	94,478,747.76
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	259,350,283.02	260,630,660.38	367,211,455.55
芜湖卓安投资管理合伙企业(有限合伙)	97,654,728.58	9,221,933.22	-
中国信达(香港)控股有限公司	29,730,921.71	-	-
泰州华侨城有限公司	72,144,978.03	-	-
上海东方蓝海置业有限公司	53,533,333.33	-	-
合肥万科置业有限公司	71,360,793.49	-	-
金地(集团)股份有限公司	11,077,445.42	-	-

淮南矿业集团财务有限公司	14,712,002.67	-	-
建信-安享渝信集合资金信托计划	20,603,773.19	63,266,667.19	71,906,666.67
南洋商业银行(中国)有限公司	3,524,198.11	19,571,295.32	11,528,579.99
杭州滨江房产集团股份有限公司	1,619,136.27	23,887,735.85	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	578,800.73	-	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	371,200.00	-	-
中国金谷国际信托有限责任公司	-	6,965,552.44	39,718,360.58
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-	23,582,377.03
华建国际实业(深圳)有限公司	-	-	3,383,709.38
小计	1,284,465,278.81	655,692,348.25	1,109,167,420.68
利息收入	2018 年	2017 年	2016 年
深圳市中龙信合投资有限公司	262,493,448.49	270,210,953.87	278,023,702.88
天津中昂地产有限公司	108,897,405.71	92,166,797.74	-
重庆中昂融通实业有限公司	106,171,383.62	-	-
杭州信达奥体置业有限公司	93,658,280.92	136,158,595.39	-
深圳市新景发投资有限公司	74,606,918.23	74,606,918.24	47,016,666.64
上海泰瓴置业有限公司	73,886,706.88	-	-
深圳市易达成投资有限公司	51,555,293.54	51,871,644.15	487,055.02
苏州睿升房地产开发有限公司	51,019,637.54	-	-
上海禾矜房地产开发有限公司	46,828,092.28	-	-
上海兴闳房地产开发有限公司	38,804,821.76	-	-
重庆锦双房地产开发有限公司	38,567,056.58	41,320,754.68	652,515.73
深圳市福民合建投资有限公司	37,266,771.35	165,035,377.36	137,537,028.20
合肥融创政新置业有限公司	34,581,636.78	-	-
深圳市合正新南投资有限公司	30,319,575.48	-	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	23,457,560.89	1,371,739.10	-
芜湖保信房地产开发有限公司	18,890,946.37	24,849,372.06	-
宁波广盛房地产有限公司	17,105,129.72	-	-
海南幸福城投资有限公司	10,539,782.64	664,156.96	-
重庆瀚文实业有限公司	10,408,805.05	11,477,987.43	16,078,350.09

东莞市誉方实业投资有限公司	10,355,345.92	-	-
惠东兴汇城建有限公司	10,083,857.44	-	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	9,923,288.81	17,475,497.96	-
合肥融创西飞置业有限公司	9,353,323.51	227,050.58	-
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	8,825,716.84	8,045,954.91	3,742,941.26
沈阳德利置业有限公司	8,664,234.28	4,398,665.25	-
金海湖新区和盛置业有限公司	7,367,924.53	-	-
芜湖嘉合置业有限公司	6,593,145.63	16,500,754.72	-
宁波春鸿二期投资管理合伙企业(有限合伙)	5,595,282.90	5,595,282.90	4,372,598.63
天津信和立川置业有限	4,765,277.78	3,070,492.66	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	4,452,502.62	-	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	3,552,856.03	-	-
清远天河房地产有限公司	1,265,723.26	-	-
合肥宇信龙置业有限公司	1,001,740.47	-	-
重庆中昂景悦荟实业有限公司	330,188.68	-	-
广州启创置业有限公司	-	25,460,377.36	46,210,691.82
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	167,217.48	392,961.09
小计	1,221,189,662.53	950,675,590.80	534,514,511.36

5、关联租赁情况

单位：元

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中国信达资产管理股份有限公司	133,913,171.30	120,686,960.72	110,831,631.79
信达证券股份有限公司	36,998,845.50	44,851,265.88	47,731,081.52
信达财产保险股份有限公司	-	1,182,028.02	3,788,790.06
幸福人寿保险股份有限公司	4,656,212.38	-	4,080,089.47
淮南东华实业(集团)有限责任公司	353,562.00	-	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	164,244.36	-	-
小计	176,086,035.54	166,720,254.62	166,431,592.84

6、从关联方取得投资收益如下：

单位：元

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南洋商业银行(中国)有限公司	64,218,821.91	55,824,874.53	34,902,586.16
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	1,351,232.88	2,367,123.28	13,890,082.20
宁波春鸿二期投资管理合伙企业(有限合伙)	395,930.96	2,065,768.77	6,733,045.47
信达澳银基金管理有限公司	8,749,640.45	623,721.84	-
北京银泰物业管理有限责任公司	-	424,900.00	-
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	74,171.25	2,742,785.68
宁波春鸿投资管理合伙企业(有限合伙)	200,000.00	-	5,168,219.18
合计	74,915,626.20	61,380,559.67	63,436,718.69

7、关联担保情况

单位：元

作为担保方					
担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕 (截至 2018 年末)
信达地产股份有限公司	合肥融创政新置业有限公司	905,000,000.00	2016 年 6 月 24 日	2018 年 6 月 23 日	是
北京信达房地产开发有 限公司	北京昌基鸿业房地产开发有 限公司	290,000,000.00	2017 年 12 月 28 日	2018 年 12 月 15 日	是
信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公 司	197,225,000.00	2018 年 1 月 3 日	2021 年 1 月 3 日	否
信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公 司	229,761,000.00	2018 年 7 月 31 日	2021 年 7 月 31 日	否
信达地产股份有限公司	合肥融创政新置业有限公司	470,000,000.00	2017 年 1 月 10 日	2020 年 1 月 9 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2017 年 12 月 18 日	2019 年 12 月 25 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	450,000,000.00	2017 年 3 月 31 日	2020 年 3 月 31 日	否
信达地产股份有限公司	宁波融创东新置业有限公司	99,000,000.00	2016 年 9 月 18 日	2019 年 9 月 18 日	是
作为被担保方					
担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕 (截至 2018 年末)
合肥新都会投资管理有 限公司	淮矿地产有限责任公司	72,000,000.00	2017 年 6 月 21 日	2020 年 4 月 26 日	否

安徽万振房地产开发有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	22,800,000.00	2018 年 6 月 25 日	2021 年 6 月 25 日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	340,000,000.00	2017 年 12 月 7 日	2019 年 12 月 6 日	否
芜湖金龙投资发展有限公司	淮矿地产有限责任公司	17,500,000.00	2016 年 11 月 18 日	2020 年 12 月 21 日	否
北京中盛富通投资有限公司	淮矿地产有限责任公司	343,000,000.00	2016 年 4 月 18 日	2019 年 4 月 18 日	否
北京中盛富通投资有限公司	淮矿地产有限责任公司	71,540,000.00	2018 年 8 月 13 日	2021 年 8 月 13 日	否
北京中盛富通投资有限公司	淮矿地产有限责任公司	344,960,000.00	2017 年 3 月 16 日	2019 年 3 月 15 日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	500,000,000.00	2017 年 4 月 21 日	2020 年 4 月 20 日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	500,000,000.00	2017 年 4 月 27 日	2020 年 4 月 26 日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司	淮矿铜陵投资有限责任公司	330,000,000.00	2013 年 2 月 1 日	2023 年 2 月 1 日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司	淮矿铜陵投资有限责任公司	210,000,000.00	2013 年 2 月 20 日	2023 年 2 月 20 日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	1,000,000,000.00	2015 年 1 月 29 日	2018 年 4 月 18 日	是

8、债权债务往来余额

单位：元

关联方	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收票据及应收账款		
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	11,362,758.96	11,362,758.96
华建国际实业(深圳)有限公司	9,633,000.71	9,633,000.71
中国信达资产管理股份有限公司	2,033,743.81	4,983,583.10
淮南东华实业(集团)有限责任公司	182,230.85	-
幸福人寿保险股份有限公司	105,598.70	144,205.89
金谷-香山游艇泊位收益权集合资金项目	-	55,972,762.50
黄山五福置业有限公司	-	33,000,000.00
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	-	11,939,934.20
应收最终控制方合并范围内合伙企业管理费	-	11,215,250.19
宁波春鸿二期投资管理合伙企业(有限合伙)	-	10,572,887.67

天津中昂地产有限公司	-	3,478,750.01
重庆锦双房地产开发有限公司	-	1,440,000.00
重庆瀚文实业有限公司	-	400,000.00
小计	23,317,333.03	154,143,133.23
预付账款		
芜湖万科万东房地产有限公司	6,937,020.73	-
信达证券股份有限公司	-	1,000,000.00
小计	6,937,020.73	1,000,000.00
其他应收款		
芜湖万科万东房地产有限公司	668,962,571.25	305,382,571.25
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	81,470,526.77	47,987,112.48
合肥融创政新置业有限公司	62,611,987.46	-
宁波广盛房地产有限公司	48,381,437.51	-
芜湖保信房地产开发有限公司	46,513,740.00	26,340,334.38
上海泰瓴置业有限公司	43,675,441.68	60,407,470.00
深圳市中龙投资有限公司	35,100,000.00	35,100,000.00
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	23,592,888.97	23,592,888.96
海南幸福城投资有限公司	13,625,159.44	1,766,049.47
合肥融创西飞置业有限公司	9,914,522.92	240,673.61
惠东兴汇城建有限公司	9,085,555.56	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	8,912,576.32	102,192,923.54
天津信和立川置业有限公司	8,032,500.00	3,267,222.22
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	7,597,223.92	10,035,269.82
深圳市新景发投资有限公司	5,684,863.21	3,033,333.23
大连中连房地产开发有限公司	4,788,408.84	3,991,002.04
深圳市易达成投资有限公司	4,463,534.94	1,961,944.44
杭州滨江房产集团股份有限公司	3,766,027.39	-
沈阳德利置业有限公司	3,757,363.64	11,111.11
金海湖新区和盛置业有限公司	3,502,358.49	-
深圳市合正新南投资有限公司	3,364,764.01	-

南洋商业银行(中国)有限公司	2,056,849.32	2,019.89
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	2,000,000.00	35,000,000.00
上海禾矜房地产开发有限公司	1,693,333.35	-
上海兴闾房地产开发有限公司	1,386,666.63	-
合肥宇信龙置业有限公司	1,061,844.90	-
深圳市中龙信合投资有限公司	550,000.00	27,944,444.60
中国信达资产管理股份有限公司	70,556.88	-
芜湖嘉合置业有限公司	-	17,490,800.00
深圳市福民合建投资有限公司	-	4,934,722.22
天津信和立川置业有限公司	-	3,267,222.22
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	125,015.44
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	438,945.93
小计	1,105,622,703.40	714,513,076.85
债权投资		
惠东兴汇城建有限公司	1,463,868,000.00	-
重庆中昂融通实业有限公司	1,097,901,000.00	-
天津中昂地产有限公司	1,023,718,500.00	-
合肥融创政新置业有限公司	817,887,274.92	-
上海禾矜房地产开发有限公司	635,000,000.00	-
深圳市新景发投资有限公司	581,940,000.00	-
苏州睿升房地产开发有限公司	564,213,907.75	-
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	534,191,302.58	-
深圳市易达成投资有限公司	522,776,100.00	-
上海兴闾房地产开发有限公司	520,000,000.00	-
深圳市合正新南投资有限公司	514,047,000.00	-
杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	-
宁波广盛房地产有限公司	390,250,000.00	-
上海泰瓴置业有限公司	294,687,394.68	-
合肥融创西飞置业有限公司	243,425,000.00	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	-

重庆中昂景悦荟实业有限公司	173,092,500.00	-
深圳市中龙信合投资有限公司	145,485,000.00	-
合肥宇信龙置业有限公司	143,563,140.00	-
海南幸福城投资有限公司	125,688,905.53	-
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	-
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	97,440,000.00	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	60,215,254.17	-
宁波春鸿二期投资管理合伙企业(有限合伙)	59,310,000.00	-
天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	-
黄山五福置业有限公司	46,500,000.00	-
小计	10,973,950,279.63	-
其他非流动性资产		
深圳市中龙信合投资有限公司	-	2,301,825,000.00
深圳市福民合建投资有限公司	-	1,665,150,000.00
上海泰瓴置业有限公司	-	1,037,000,000.00
天津中昂地产有限公司	-	1,013,782,500.00
深圳市新景发投资有限公司	-	587,700,000.00
深圳市易达成投资有限公司	-	527,950,500.00
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	235,000,000.00
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	-	97,120,000.00
宁波春鸿二期投资管理合伙企业(有限合伙)	-	5,931,000.00
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-
小计	-	7,471,459,000.00
应付票据及应付账款		
金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	1,779,063.00	-
北京未来创客科技有限责任公司	1,554,716.98	-
幸福人寿保险股份有限公司	493,517.67	493,517.67
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	21,200,000.00

小计	7,827,297.65	21,693,517.67
预收款项		
中国信达资产管理股份有限公司	-	52,310,530.20
幸福人寿保险股份有限公司	-	450,770.00
小计	-	52,761,300.20
其他应付款		
合肥万科置业有限公司	1,083,575,000.00	-
宁波融创东新置业有限公司	704,353,602.15	1,355,545,616.55
金地（集团）股份有限公司	285,618,457.60	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	144,500,000.00	360,867.61
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	118,159,622.64	43,159,622.64
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	101,250,000.00
泰州华侨城有限公司	76,473,676.71	132,637,304.78
芜湖保信房地产开发有限公司	45,574,900.00	-
深圳市易达成投资有限公司	32,080,000.00	80,000,000.00
中国信达（香港）控股有限公司	29,730,921.71	-
深圳市中龙信合投资有限公司	22,895,437.50	10,902,937.50
浙江信达资产管理有限公司	17,150,000.00	17,150,000.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	13,660,890.41	-
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	7,177,500.00	8,325,900.00
芜湖卓安投资管理合伙企业(有限合伙)	7,149,486.80	9,397,866.59
绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
淮南东华实业（集团）有限责任公司	3,581,631.68	-
上海东方蓝海置业有限公司	1,613,333.33	172,425.00
淮南矿业集团财务有限公司	385,160.43	-
芜湖万科万东房地产有限公司	160,000.00	-
首泰金信（北京）股权投资基金管理有限公司	80,143.26	191,642.31
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	297,260,000.00
广州启创置业有限公司	-	219,012,000.00

深圳市建合恒投资有限公司	-	192,416,893.74
中国信达资产管理股份有限公司	-	134,146,059.04
深圳市福民合建投资有限公司	-	80,000,000.00
合肥融创西飞置业有限公司	-	71,334,326.39
建信安享渝信集合资金信托计划	-	9,533,333.15
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	7,403,546.00
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	391,666.67
嘉兴经房置业有限公司	-	313,609.76
南洋商业银行(中国)有限公司	-	172,425.00
海南幸福城投资有限公司	-	120,000.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	35,418.00
小计	2,706,033,083.69	2,782,096,780.20
交易性金融负债		
中国信达资产管理股份有限公司	679,224,957.94	732,928,419.26
长期借款		
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	3,385,567,592.08	3,194,210,456.06
芜湖卓安投资管理合伙企业(有限合伙)	1,545,000,000.00	1,545,000,000.00
中国信达(香港)控股有限公司	1,219,464,000.00	-
淮南矿业集团财务有限公司	407,000,000.00	-
南洋商业银行(中国)有限公司	-	160,500,000.00
小计	9,557,031,592.08	7,899,710,456.06
短期借款		
中国信达资产管理股份有限公司	7,100,000,000.00	7,100,000,000.00
长期应付款		
中国信达资产管理股份有限公司	2,770,420,862.64	264,508,602.09
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	-
小计	3,370,420,862.64	264,508,602.09

9、存放关联方的货币资金

单位：元

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南洋商业银行（中国）有限公司	6,404,558,007.66	10,597,167,571.80	2,438,706,934.38

（四）发行人最近三年及一期内资金违规占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供违规担保的情形。

十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在项目土地为应被征缴土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权的闲置土地的情况，亦无因土地闲置正在被国土资源部门（立案）调查的情形。

发行人控股股东、董事、监事、高级管理人员已就发行人及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并出具了专项自查报告。

发行人控股股东、董事、监事、高级管理人员承诺，如信达投资存在未披露的因闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给信达投资和投资者造成损失的，发行人控股股东、董事、监事、高级管理人员将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

（二）关于是否涉及炒地行为

报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”行为；经核查国土资源部网站，报告期内发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目亦无被国土资源部门就炒地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在售的商品住房项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”的违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人2016年度、2017年度财务数和2018年度数据均摘引自经审计的财务报告。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告。

发行人2016年度、2017年度和2018年度的财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了安永华明（2017）审字第61229637_A05号、2017年度安永华明（2018）审字第61229637_A01号和安永华明（2019）审字第61229637_A01号标准无保留意见的审计报告。

一、最近三年及一期的会计报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产：				
货币资金	2,225,205.99	2,328,771.84	1,951,979.35	1,097,837.02
交易性金融资产	908,115.54	701,464.31	-	-
以公允价值计量且其变动变动计入当期损益的金融资产	-	-	819,556.61	457,522.28
应收票据及应收账款	58,594.63	57,646.54	164,707.22	184,071.26
预付款项	400,442.09	78,497.60	85,162.02	19,080.21
应收利息	-	-	-	21,482.67
应收股利	-	-	-	287.53
其他应收款	246,345.92	282,096.01	142,568.23	195,247.39
存货	6,436,815.05	6,267,827.00	3,846,331.33	4,577,666.69
一年内到期的非流动资产	727,033.18	647,662.36	504,455.13	91,986.80
其他流动资产	608,045.85	534,648.89	533,992.48	225,922.94

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产合计	11,610,598.25	10,898,614.55	8,048,752.37	6,871,104.78
非流动资产：				
债权投资	2,323,316.64	2,452,903.50	-	-
可供出售金融资产	-	-	2,616,160.68	1,448,063.28
长期应收款	3,405.08	3,359.82	2,118.65	77,344.69
长期股权投资	341,981.36	346,378.84	387,215.61	232,598.60
其他非流动性金融资产	2,510,800.70	2,339,682.26	-	-
投资性房地产	350,275.95	348,453.42	271,298.37	200,184.52
固定资产	84,785.91	86,050.73	83,447.59	88,456.58
使用权资产	3,161.46	-	-	-
在建工程	1,027.18	665.76	-	-
无形资产	2,980.18	3,284.44	3,340.79	3,363.96
商誉	20,218.54	20,218.54	21,198.36	21,198.36
长期待摊费用	2,596.81	2,797.95	3,836.41	3,288.58
递延所得税资产	156,995.09	163,364.70	153,977.66	136,048.14
其他非流动资产	76,893.59	-	1,442,832.10	1,846,147.66
非流动资产合计	5,878,438.48	5,767,159.96	4,985,426.22	4,056,694.37
资产总计	17,489,036.73	16,665,774.51	13,034,178.59	10,927,799.14
流动负债：				
短期借款	1,852,100.00	1,802,500.00	1,639,919.15	438,603.00
交易性金融负债	67,922.50	67,922.50	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	73,292.84	80,181.41
应付票据及应付账款	296,402.01	425,488.55	247,887.32	265,136.00
预收款项	10,860.90	7,038.35	1,382,019.32	1,184,701.34
合同负债	2,750,162.31	2,503,901.68	-	-
应付职工薪酬	88,224.38	126,339.09	83,934.60	68,758.96
应交税费	304,237.16	353,083.07	233,244.84	141,994.81
其他应付款	890,086.82	857,232.62	633,792.13	527,888.01

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一年内到期的非流动负债	1,997,020.02	1,804,754.59	1,078,354.20	888,918.77
其他流动负债	819.42	343.44	688.18	815.57
流动负债合计	8,257,835.52	7,948,603.89	5,373,132.57	3,596,997.87
非流动负债:				
长期借款	2,489,055.27	2,175,955.27	2,638,986.05	2,199,519.75
应付债券	2,627,116.13	2,377,321.45	2,492,475.79	2,490,192.78
租赁负债	3,095.25	-	-	-
长期应付款	394,960.40	505,021.37	96,926.19	150,122.53
预计负债	7,805.71	7,805.71	3,977.38	4,628.65
递延所得税负债	66,789.52	67,858.66	21,080.59	41,558.41
递延收益	31,630.25	31,630.25	21,474.87	20,767.10
其他非流动负债	270,500.00	270,890.00	286,298.70	490,289.35
非流动负债合计	5,890,952.52	5,436,482.70	5,561,219.57	5,397,078.56
负债合计	14,148,788.04	13,385,086.59	10,934,352.14	8,994,076.43
所有者权益:				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	220,022.40	220,020.36	223,041.48	221,573.80
其他综合收益	-67.38	-67.38	-22,040.27	15,316.93
盈余公积	104,889.06	104,889.06	104,889.06	96,772.71
未分配利润	1,115,916.05	1,051,784.79	929,515.79	812,593.11
归属于母公司所有者权益合计	1,640,760.12	1,576,626.83	1,435,406.05	1,346,256.55
少数股东权益	1,699,488.57	1,704,061.09	664,420.40	587,466.16
所有者权益合计	3,340,248.69	3,280,687.92	2,099,826.45	1,933,722.71
负债和所有者权益总计	17,489,036.73	16,665,774.51	13,034,178.59	10,927,799.14

2、合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	220,964.46	2,289,232.03	1,839,765.14	1,443,970.91
减：营业成本	77,827.31	1,250,691.30	1,123,315.47	911,866.39
税金及附加	12,653.37	215,253.90	106,761.42	106,390.49
销售费用	5,259.34	40,915.66	39,111.35	33,589.91
管理费用	19,629.51	151,142.10	109,640.90	95,562.77
财务费用	83,858.69	316,797.14	263,928.49	189,730.52
资产减值损失	269.80	2,819.05	62,394.24	110,866.07
信用减值损失	329.42	-2,306.33	-	-
加：其他收益	240.56	6,400.17	1,769.29	-
投资收益（损失以“-”号填列）	28,661.03	237,405.24	272,302.04	461,457.02
其中：对联营企业的投资收益	-4,164.35	137,554.71	-10,717.50	-2,637.94
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	48,910.13	73,300.93	7,294.57	3,019.55
资产处置收益	-1.56	76.26	245.57	1,447.73
二、营业利润	98,947.20	631,101.81	416,224.73	461,889.09
加：营业外收入	468.84	40,234.78	7,784.99	20,049.55
减：营业外支出	258.22	5,235.20	1,592.40	2,566.80
三、利润总额	99,157.82	666,101.39	422,417.31	479,371.84
减：所得税费用	24,260.88	180,050.20	131,462.32	136,843.08
四、净利润	74,896.94	486,051.18	290,954.99	342,528.76
归属于母公司所有者的净利润	65,517.45	272,679.52	215,039.03	284,244.55
少数股东损益	9,379.48	213,371.67	75,915.96	58,284.21
五、其他综合收益税后净额	-	-32.73	-39,727.83	-112.62
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-32.73	-37,357.20	6,250.08
将重分类进损益的其他综合收益：	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-37,256.13	6,278.90
权益法下可转损益的其他综合收益	-	-32.73	-101.07	-28.82
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-2,370.63	-6,362.70

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
六、综合收益总额	74,896.94	486,018.45	251,227.16	342,416.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	65,516.77	272,646.78	177,681.83	290,494.63
归属于少数股东的综合收益总额	9,380.16	213,371.67	73,545.33	51,921.51

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	347,159.85	2,365,792.39	1,917,886.29	1,754,733.54
收到的税费返还	-	8,288.75	898.24	192.00
收到其他与经营活动有关的现金	189,780.57	2,540,234.91	1,614,686.37	1,678,881.74
经营活动现金流入小计	536,940.42	4,914,316.05	3,533,470.90	3,433,807.28
购买商品、接受劳务支付的现金	262,033.53	1,167,156.71	457,874.61	1,530,297.55
支付给职工以及为职工支付的现金	44,892.77	94,987.32	77,757.47	65,977.45
支付的各项税费	125,877.16	448,824.82	294,058.04	299,564.22
支付其他与经营活动有关的现金	120,255.68	2,962,797.88	1,181,296.19	2,971,270.36
经营活动现金流出小计	553,059.14	4,673,766.72	2,010,986.30	4,867,109.57
经营活动产生的现金流量净额	-16,118.72	240,549.32	1,522,484.59	-1,433,302.29
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	2,345,696.10	4,449,006.83	8,246,741.49	5,562,297.61
取得投资收益收到的现金	63,150.36	309,776.52	246,341.18	417,463.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.70	4,330.50	1,722.57	19,375.40
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	528.99	23,560.99	223,526.43	99,275.78
收到的其他与投资活动有关的现金	236,516.55	1,048,889.73	264,925.63	438,041.80
投资活动现金流入小计	2,645,908.70	5,835,564.57	8,983,257.30	6,536,454.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	461.25	64,862.12	2,446.36	2,633.96
投资支付的现金	3,063,943.95	4,477,829.24	9,930,156.67	5,683,057.31

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	49,425.46	140,293.30	2,099.00
支付的其他与投资活动有关的现金	226,380.36	684,157.01	665,708.27	518,785.36
投资活动现金流出小计	3,290,785.57	5,276,273.85	10,738,604.60	6,206,575.63
投资活动产生的现金流量净额	-644,876.87	559,290.72	-1,755,347.30	329,878.38
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	2,000.00	88,580.00	360,827.34
取得借款收到的现金	960,000.00	3,692,765.74	3,724,495.64	4,611,844.77
发行债券收到的现金	244,700.00	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	8,900.00	21,556.07	40,126.00	334,671.14
筹资活动现金流入小计	1,213,600.00	3,716,321.81	3,853,201.64	5,307,343.25
偿还债务支付的现金	547,136.30	3,641,163.13	2,121,583.48	2,955,644.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	101,274.48	462,053.85	630,881.74	369,151.64
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,208.00	61,278.31	21,843.32	460,106.86
筹资活动现金流出小计	651,618.78	4,164,495.29	2,774,308.54	3,784,902.80
筹资活动产生的现金流量净额	561,981.22	-448,173.48	1,078,893.10	1,522,440.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.24	-600.06	-0.77	0.26
五、现金及现金等价物净增加额	-99,014.60	351,066.50	846,029.62	419,016.79
加：年初现金及现金等价物余额	2,284,249.93	1,934,954.03	1,088,924.41	669,907.61
六、年末现金及现金等价物余额	2,185,235.32	2,286,020.53	1,934,954.03	1,088,924.41

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	354,259.85	145,511.76	142,046.42	103,386.36
交易性金融资产	72,463.46	40,350.33	-	-
以公允价值计量且其变动计	-	-	548,169.90	104,381.69

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
入当期损益的金融资产				
应收票据及应收账款	2,173.27	2,173.27	83,089.75	137,260.16
预付账款	383,028.29	60,417.08	-	-
其他应收款	1,715,654.20	1,684,970.51	1,337,307.27	832,721.44
一年内到期的非流动资产	147,705.84	37,816.83	97,950.00	7,740.80
其他流动资产	26,705.70	26,705.70	-	-
流动资产合计	2,701,990.62	1,997,945.49	2,208,563.33	1,185,490.45
非流动资产:				
债权投资	458,649.67	609,232.42	-	-
可供出售金融资产	-	-	999,294.80	616,236.36
长期股权投资	851,700.18	853,220.04	824,182.49	964,176.22
其他非流动金融资产投资	1,310,971.05	1,314,642.23	-	-
投资性房地产	59,190.90	59,935.55	62,891.85	65,864.47
固定资产	6,224.38	6,294.69	6,528.30	6,731.08
无形资产	107.87	107.87	-	-
递延所得税资产	24,513.02	24,513.02	31,743.64	29,280.82
其他非流动资产	-	-	297,739.00	245,283.20
非流动资产合计:	2,711,357.08	2,867,945.82	2,222,380.07	1,927,572.16
资产总计	5,413,347.69	4,865,891.31	4,430,943.40	3,113,062.61
流动负债:				
短期借款	1,552,600.00	1,489,600.00	1,502,319.15	236,250.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	178.75
预收账款	3,928.30	10.91	667.40	4.46
应付职工薪酬	20,911.87	28,561.48	26,069.30	24,480.54
应交税费	4,634.11	5,362.98	10,046.58	19,060.12
其他应付款	222,399.54	193,698.74	47,730.84	185,010.01
一年内到期的非流动负债	155,200.00	155,200.00	152,079.20	75,500.00
其他流动负债	348.98	338.29	246.80	532.81

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动负债合计	1,960,022.81	1,872,772.41	1,739,159.28	541,016.67
非流动负债:				
长期借款	923,876.40	473,876.40	455,050.00	297,279.40
应付债券	1,584,559.06	1,584,508.12	1,294,430.61	1,293,349.47
预计负债	2,345.03	2,345.03	2,345.03	4,345.03
递延所得税负债	9,188.00	9,188.00	2,509.85	6,924.02
非流动负债合计	2,519,968.49	2,069,917.55	1,754,335.49	1,601,897.92
负债合计	4,479,991.30	3,942,689.95	3,493,494.77	2,142,914.59
所有者权益:				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	118,175.56	118,175.56	118,175.56	118,175.56
其他综合收益	-	-	-3,090.83	20,772.07
盈余公积	104,889.06	104,889.06	104,889.06	96,772.71
未分配利润	510,291.77	500,136.73	517,474.84	534,427.67
归属于母公司所有者权益合计	933,356.39	923,201.35	937,448.63	970,148.01
所有者权益合计	933,356.39	923,201.35	937,448.63	970,148.01
负债及所有者权益总计	5,413,347.69	4,865,891.31	4,430,943.40	3,113,062.61

注：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。

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	27,559.18	94,828.82	81,625.82	75,122.46
减：营业成本	2,150.02	3,757.78	3,765.30	3,466.62
税金及附加	264.14	2,868.54	3,002.74	3,049.71
管理费用	1,691.43	19,546.22	20,119.20	21,316.66
财务费用	39,178.43	137,496.49	89,898.68	72,919.03
资产减值损失	-	-	4,289.59	14,678.72

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
信用减值损失	-451.26	-2,147.32	-	-
加：其他收益	200.00	64.35	-	-
投资收益	27,860.71	143,211.61	135,722.55	351,151.03
其中：对联营企业的投资收益	-	472.55	-1,851.78	-678.63
公允价值变动收益	-971.18	52,826.45	10,026.86	12.54
资产处置收益	-	-	24.53	1,419.66
二、营业利润	11,815.95	129,409.52	106,324.27	312,274.94
加：营业外收入	-	7.74	713.35	159.77
减：营业外支出	-	50	847.15	2,040.00
三、利润总额	11,815.95	129,367.27	106,190.46	310,394.70
减：所得税	1,660.91	26,594.96	25,026.94	73,797.88
四、净利润	10,155.04	102,772.30	81,163.52	236,596.82
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-23,862.90	-2,521.87
(一)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-23,862.90	-2,521.87
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-23,862.90	-2,521.87
六、综合收益总额	10,155.04	102,772.30	57,300.62	234,074.95

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量				
收到其他与经营活动有关的现金	203,471.40	1,274,879.19	1,355,566.22	650,897.67
经营活动现金流入小计	203,471.40	1,274,879.19	1,355,566.22	650,897.67
支付给职工以及为职工支付的现金	7,052.79	14,596.27	15,358.71	12,646.64
支付的各项税费	5,957.23	26,186.56	42,502.07	80,841.10
支付其他与经营活动有关的现金	188,426.71	1,423,686.12	1,833,241.17	1,095,843.71
经营活动现金流出小计	201,436.73	1,464,468.95	1,891,101.96	1,189,331.45
经营活动产生的现金流量净额	2,034.68	-189,589.76	-535,535.74	-538,433.77

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	486,787.53	434,437.27	608,018.33	544,484.46
取得投资收益收到的现金	27,922.00	146,410.44	132,825.87	351,791.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	-	-	35.83	2,129.85
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	25.70	23,560.00	179,500.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,102.78	-	26.80	-
投资活动现金流入小计	525,838.01	604,407.70	920,406.83	898,406.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33.64	60,745.67	219.37	66.12
投资支付的现金	810,892.01	509,975.41	1,489,720.07	442,442.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	32,075.00	37,404.86	397,450.00
投资活动现金流出小计	810,925.65	602,795.47	1,527,344.30	839,958.38
投资活动产生的现金流量净额	-285,087.64	1,612.23	-606,937.47	58,447.93
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	680,000.00	2,088,176.40	2,236,719.15	1,376,270.00
筹资活动现金流入小计	680,000.00	2,088,176.40	2,236,719.15	1,376,270.00
偿还债务支付的现金	167,000.00	1,788,948.35	736,300.20	763,522.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,198.95	107,184.58	319,285.68	52,412.20
筹资活动现金流出小计	188,198.95	1,896,132.93	1,055,585.88	815,934.74
筹资活动产生的现金流量净额	491,801.05	192,043.47	1,181,133.26	560,335.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-600.6	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	208,748.09	3,465.34	38,660.06	80,349.41
加：年初现金及现金等价物余额	145,511.76	142,046.42	103,386.36	23,036.95
六、年末现金及现金等价物余额	354,259.85	145,511.76	142,046.42	103,386.36

二、合并报表的范围变化

(一) 2016 年度合并报表范围的变化

1、发行人该年度合并报表范围内增加5家结构化主体，详细情况见下表：

单位：万元、%

序号	子公司名称	出资方式	企业类型	注册资本 (认缴出资)	投资额	持股比例 (份额)	表决权比 例(份 额)	子公司 级别
1	宁波致和有信一号投资管理合伙企业	货币 出资	有限合伙	66,600	32,500.00	99.88	99.88	二级
2	宁波梅山保税港区信达信恒投资合伙企业	货币 出资	有限合伙	265,100.00	140,000.00	93.33	93.33	二级
3	上海和柳投资管理中心	货币 出资	有限合伙	47,750.00	44,200.00	92.04	92.04	二级
4	上海和杼投资管理中心	货币 出资	有限合伙	110,000.00	85,000.00	100	100	二级
5	西藏信睿保达企业管理合伙企业	货币 出资	有限合伙	70,700.00	70,700.00	99.46	99.46	二级

2、发行人该年度合并报表范围内减少2家结构化主体，分别是宁波道夫达投资合伙企业（有限合伙）和财通基金玉泉298号资产管理计划。

(二) 2017 年度合并报表范围的变化

1、发行人该期合并报表范围内增加1家子公司及结构化主体，详细情况见下表：

单位：万元、%

序号	子公司名称	出资方式	企业类型	注册资本 (认缴出资)	投资额	持股比例 (份额)	表决权比 例(份 额)	子公司 级别
1	深圳信时投资合伙企业（有限合伙）	货币 出资	有限合伙	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00	二级

2、发行人该期合并报表范围内减少子公司1家，为烟台京都物业管理有限公司。

(三) 2018 年度合并报表范围的变化

1、发行人该期合并报表范围内增加1家子公司及结构化主体，详细情况见下表：

序号	子公司名称	出资方式	企业类型	注册资本 (认缴出资)	投资额	持股比例 (份额)	表决权比 例(份 额)	子公司 级别
1	芜湖景瑞投资管理合 伙企业(有限合伙)	货币 出资	有限合伙	20,000.00	20,000.00	99.50	99.50	二级

2、发行人该期合并报表范围内减少子公司 3 家，为宁波首泰鸿信投资合伙企业（有限合伙），宁波致和有信一号投资管理合伙企业（有限合伙），上海和杼投资管理中心（有限合伙）。

（四）2019 年 1-3 月合并报表范围的变化

- 1、发行人该期合并报表范围内未增加家子公司或结构化主体；
- 2、发行人该期合并报表范围内减少子公司 1 家，为北京信达裕和投资有限责任公司。

三、近三年及一期主要财务指标

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率	1.41	1.37	1.50	1.91
速动比率	0.63	0.58	0.78	0.64
资产负债率（%）	80.90	80.31	83.89	82.30
应收账款周转率（次）	3.89	21.68	10.89	7.50
存货周转率（次）	0.01	0.25	0.27	0.23
总资产周转率（次）	0.01	0.15	0.15	0.15
毛利率（%）	64.78	45.37	38.94	36.85
销售净利率（%）	33.90	21.23	15.82	23.72
总资产报酬率（%）	1.10	6.70	5.79	7.00
净资产收益率（%）	2.26	18.07	14.43	18.84
项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息保障倍数	1.25	1.57	1.73	1.74
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：财务指标计算公式如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

- (2) 速动比率= (流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款金额+期末应收账款金额)/2]
- (5) 存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
- (6) 总资产周转率=报告期营业收入/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]
- (7) 毛利率= (营业收入-营业成本)/营业收入
- (8) 销售净利率=报告期净利润/营业收入
- (9) 总资产报酬率= (报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
- (10) 净资产收益率=报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%
- (11) 利息保障倍数= (利润总额+列入财务费用的利息支出)/(列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- (12) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (13) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

四、公司财务状况分析

公司管理层结合公司近三年及一期的财务资料,对公司财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析,报告期内,公司主营业务持续稳定增长,资产质量良好,盈利能力较强,财务安全性较高。为完整、真实的反应公司的实际情况和财务实力,以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

(一) 资产结构及变动分析

近三年及一期,公司资产总额及构成情况如下表:

单位: 万元、%

项目	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	11,610,598.25	66.39	10,898,614.55	65.40	8,048,752.37	61.75	6,871,104.78	62.88
非流动资产	5,878,438.48	33.61	5,767,159.96	34.60	4,985,426.22	38.25	4,056,694.37	37.12
资产总计	17,489,036.73	100.00	16,665,774.51	100.00	13,034,178.59	100.00	10,927,799.14	100.00

近年来,公司资产规模呈逐年较快增长态势,2016年末、2017年末、2018年末和2019年3月末,发行人总资产分别为10,927,799.14万元、13,034,178.59

万元、16,665,774.51 万元和 17,489,036.73 万元。2017 年末较 2016 年末增长 19.28%，2018 年末较 2017 年末增长 27.86%，2019 年 3 月末较 2018 年末增长 4.94%，公司总资产增长速度较快。

1、流动资产项目分析

近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	2,225,205.99	19.17	2,328,771.84	21.37	1,951,979.35	24.25	1,097,837.02	15.98
交易性金融资产	908,115.54	7.82	701,464.31	6.44	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	819,556.61	10.18	457,522.28	6.66
应收票据及应收账款	58,594.63	0.50	57,646.54	0.53	164,707.22	2.05	184,071.26	2.68
预付款项	400,442.09	3.45	78,497.60	0.72	85,162.02	1.06	19,080.21	0.28
应收利息	-	-	-	-	-	-	21,482.67	0.31
应收股利	-	-	-	-	-	-	287.53	0.004
其他应收款	246,345.92	2.12	282,096.01	2.59	142,568.23	1.77	195,247.39	2.84
存货	6,436,815.05	55.44	6,267,827.00	57.51	3,846,331.33	47.79	4,577,666.69	66.62
一年内到期的非流动资产	727,033.18	6.26	647,662.36	5.94	504,455.13	6.27	91,986.80	1.34
其他流动资产	608,045.85	5.24	534,648.89	4.91	533,992.48	6.63	225,922.94	3.29
流动资产合计	11,610,598.25	100.00	10,898,614.55	100.00	8,048,752.37	100.00	6,871,104.78	100.00

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司流动资产分别为 6,871,104.78 万元、8,048,752.37 万元、10,898,614.55 万元和 11,610,598.25 万元，占总资产比重分别为 62.88%、61.75%、65.40%和 66.39%，流动资产在总资产中占比相对稳定，公司资产流动性较强。

公司的流动资产主要包括存货、货币资金、其他应收款和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司流动资产的具体科目分析情况如下：

(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一，2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 1,097,837.02 万元、1,951,979.35 万元、2,328,771.84 万元和 2,225,205.99 万元，占当期流动资产的比例分别为 15.98%、24.25%、21.37%和 19.17%。公司货币资金主要是由现金、银行存款、存出投资款、向金融机构借款存入的保证金以及子公司信达地产提供按揭担保的保证金组成。

2017 年末，公司货币资金余额较 2016 年末增加 854,142.33 万元，增幅为 77.80%；2018 年末，公司货币资金余额较 2017 年末增加 376,792.49 万元，增幅为 19.30%，主要原因是公司业务规模做大，投资本金回收、营业收入及投资收益回款增加导致；2019 年 3 月末，公司货币资金余额较 2018 年末减少 103,565.85 万元，减幅为 4.45%。

2016 年末，公司受限货币资金为 8,551.25 万元，全部为子公司信达地产受限货币资金。2017 年末，公司受限货币资金为 16,653.56 万元。其中子公司信达地产货币资金中包含使用受限的资金为人民币 7,057.86 万元，为提供按揭担保的保证金和金融机构借款存入的保证金等。子公司河南金博大货币资金中包含所有权受限资金为人民币 9,595.70 万元，为大商股份有限公司（以下简称“大商股份”）诉讼产生的司法冻结的货币资金。截至 2018 年末，公司受限货币资金为 42,376.52 万元。其中，发行人之子公司信达地产货币资金中包含使用受限的资金为人民币 31,815.10 万元，为提供按揭担保的保证金、受监管的预收售房款和金融机构借款存入的保证金等。发行人之子公司河南金博大货币资金中包含所有权受限资金为人民币 10,561.42 万元，为大商股份诉讼产生的司法冻结的货币资金。截至 2019 年 3 月末，公司受限货币资金为 39,970.66 万元。

（2）交易性金融资产

2018 年末，公司交易性金融资产同比增加 701,461.31 万元，主要原因为执行新金融工具准则导致金融资产报表列示科目发生变化。该科目主要反映自资产负债表日起一年内到期的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，主要包括一年内到期的股权投资、股票投资、交易型开放式指数基金（ETF）、私募基金、资管计划以及理财产品等。2019 年 3 月末，公司交易性金融资产余

额较 2018 年末增加 206,651.23 万元，增幅为 29.46%，主要为公司购买理财产品增加。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为 457,522.28 万元、819,556.61 万元、0.00 万元、0.00 万元，占当期流动资产的比例分别为 6.66%、10.18%、0.00%和 0.00%。公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要由股权投资、理财产品投资及交易性权益工具投资组成，其中股权投资主要是指公司子公司信达资本管理有限公司下属子公司信达股权投资有限公司及信达领先股权投资有限公司的股权投资。2017 年末较 2016 年末增加 362,034.33 万元，增幅为 79.13%。主要是公司投资的私募基金、资管计划项目中被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产增加所致。2018 年末及 2019 年 3 月末该科目余额为零，主要原因为执行新金融工具准则导致金融资产报表列示科目发生变化，适用新准则后，旧准则下以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融科目主要体现在新准则下的交易性金融资产科目。

（4）应收票据和应收账款

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司应收票据和应收账款余额分别为 184,071.26 万元、164,707.22 万元、57,646.54 万元和 58,594.63 万元，占当期流动资产的比例分别为 2.68%、2.05%、0.53%和 0.50%。

根据财政部于 2018 年 6 月发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（以下简称“财会[2018]15 号”）要求，“应收票据”及“应收账款”科目合并列示为“应收票据和应收账款”科目。公司应收票据和应收账款科目核算的内容主要为一年以内到期的应收款项类投资，其他包括公司非金融企业债权收购等业务发生的应收款项及应收商品房销售款。2017 年末，公司应收账款较 2016 年末减少 19,364.04 万元；2018 年末，公司应收账款较 2017 年末减少 107,060.68 万元，主要是应收账款和应收票据收回所致。

截至 2019 年 3 月末，公司应收账款的前五名账面价值合计为 35,224.52 万元，占应收账款总额的 60.48%，公司应收账款集中度较高，具体情况如下：

单位：万元，%

单位名称	所欠金额	账龄	坏账准备	账面价值	占比
大商集团郑州新玛特购物广场有限公司	17,780.33	1 年以内	-	17,780.33	50.48
芜湖市镜湖建设投资有限公司	8,355.77	2 年至 3 年	-	8,355.77	23.72
淮南市山南新区管委会财政局	4,579.15	1 年-2 年	-	4,579.15	13.00
芜湖如意信博投资合伙企业（有限合伙）	2,261.58	1 年以内	-	2,261.58	6.42
北京东环置业有限公司	2,247.70	3 年以上	-	2,247.70	6.38
合计	35,224.52		-	35,224.52	100.00

2019 年 3 月末，公司应收账款的账龄大多在一年以内，表明公司应收账款回收情况良好，截至 2019 年 3 月末公司应收账款账龄分析如下：

单位：万元，%

类别	2019 年 3 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内	45,525.50	78.16
1 年至 2 年	6,518.03	11.19
2 年至 3 年	2,299.88	3.95
3 年以上	9,613.82	16.51
应收账款坏账准备	5,711.80	9.81
合计	58,245.43	100.00

（5）其他应收款

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司其他应收款分别为 195,247.39 万元、142,568.23 万元、282,096.01 万元和 246,345.92 万元，占当期流动资产的比例分别为 2.84%、1.77%、2.59%和 2.12%。2017 年末公司其他应收款较 2016 年末减少 52,679.16 万元，降幅为 26.98%，主要原因是应收往来款减少所致。2018 年末，公司其他应收款较 2017 年末增加 139,527.78 万元，增幅为 97.87%，主要原因为公司之子公司信达地产对外部单位往来款及支付的押金、保证金的增加以及收购淮矿地产所致。2019 年 3 月末，公司其他应收款较 2018 年末减少 35,750.09 万元，减幅为 12.67%。

报告期内，发行人其他应收款前五大明细如下表所示。

2016 年其他应收款前五大项目

单位：万元

序号	对方单位	账面原值	关联方	形成原因
1	合肥融创政新置业有限公司	52,835.91	是	关联方资金拆借
2	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	17,951.08	是	垫付拆迁款
3	芜湖万科万东房地产有限公司	11,585.19	是	关联方资金拆借
4	合肥市兴泰融资担保有限公司	8,623.25	否	按揭贷款保证金
5	上海泰瓴置业有限公司	6,600.00	是	资金拆借往来

2017 年其他应收款前五大项目

单位：万元

序号	对方单位	账面原值	关联方	形成原因
1	芜湖万科万东房地产有限公司	30,538.26	是	往来款
2	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	10,154.61	是	垫付拆迁款
3	佛山市顺德区公共资源交易中心	8,168.00	否	保证金
4	合肥市兴泰融资担保有限公司	5,552.87	否	保证金
5	北京国际信托有限公司	5,190.00	否	信托业保障基金

2018 年末其他应收款前五大项目

单位：万元

序号	对方单位	账面原值	关联方	形成原因
1	芜湖万科万东房地产有限公司	66,896.26	是	往来款
2	合肥市兴泰融资担保有限公司	6,864.98	否	保证金
3	芜湖市国土局	5,000.00	否	保证金
4	芜湖市镜湖建设投资有限公司	4,275.51	否	保证金
5	安徽省淮南市高新技术产业开发区管理委员会	3,957.53	否	代建项目款

2019 年 3 月末其他应收款前五大项目

单位：万元

序号	对方单位	账面原值	关联方	形成原因
1	芜湖万科万东房地产有限公司	61,996.26	是	往来款
2	深圳市银星房地产开发有限公司	29,988.00	否	尚未收回的股权受让款
3	合肥宇信龙置业有限公司	20,020.43	是	项目合作款
4	淮南市山南开发建设有限责任公司	8,763.97	否	代建项目应收工程款
5	合肥市兴泰融资担保有限公司	7,795.51	否	保证金

根据财会[2018]15 号要求，“应收利息”科目和“应收股利”科目计入“其他应收款”科目。发行人其他应收款科目主要包括发行人控股子公司项目专项资金、付出的项目合作款、应收外部业务单位往来款、支付的押金、保证金、诉讼款及其他以及在日常经营活动中已付但尚未取得发票的款项及发行人应收的利息和股利等内容。其中项目合作款、外部业务单位往来款主要为发行人控股子公司信达地产对下属合营项目公司用于项目开发的借款、代业主缴纳的维修基金等；押金、保证金主要为发行人控股子公司信达地产支付的为竞拍土地、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。

上述业务中涉及到需要经过公司决策的均已经过发行人内部的决策程序，包括资金支付主体总经理办公会及董事会等，所涉及的交易定价优先以市场价格为基础；若没有市场价格可参照，则按照双方协议价定价。

报告期内，发行人非经营性往来占款及资金拆借情况如下：

截至 2016 年末，发行人控股子公司上海同达创业投资股份有限公司的其他应收款中存在应收其联营公司上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司非经营性往来占款 200 万元。除此之外，发行人不存在未收回的非经营性往来占款及资金拆借情况。

截至 2017 年末，发行人控股子公司上海同达创业投资股份有限公司的其他应收款中存在应收其联营公司上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司非经营性往来占款 250 万元。除此之外，发行人不存在未收回的非经营性往来占款及资金拆借情况。

截至 2018 年末，发行人控股子公司上海同达创业投资股份有限公司的其他应收款中存在应收其联营公司上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司非经营性往来占款 263.59 万元。除此之外，发行人不存在未收回的非经营性往来占款及资金拆借情况。

截至 2019 年 3 月末，发行人控股子公司上海同达创业投资股份有限公司的其他应收款中存在应收其联营公司上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司非经营性往来占款 263.59 万元。除此之外，发行人不存在未收回的非经营性往来占款及资金拆借情况。

发行人已就本期债券的募集资金开立了募集资金专项账户，发行人承诺本期债券的募集资金将依法合规严格按照募集资金运用计划使用，绝不用于非具体业务往来产生的资金往来。

同时，发行人就偶发新增非经营性往来占款或资金拆借约定了决策机制及信息披露安排，具体请见本节第八项“债券存续期偶发新增非经营性来占款或资金拆借及其信息披露安排”。

(6) 存货

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司存货账面分别为 4,577,666.69 万元、3,846,331.33 万元、6,267,827.00 万元和 6,436,815.05 万元，占当期流动资产的比例分别为 66.62%、47.79%、57.51%和 55.44%，是流动资产的主要组成部分，主要包括房地产开发成本和房地产开发产品等。2017 年末公司存货较 2016 年末减少 731,335.36 万元，降幅为 15.98%，主要原因是房地产结转收入增加，结转成本相应增加所致；2018 年末公司存货较 2017 年末增加 2,421,495.67 万元，增幅为 62.96%，主要原因是发行人子公司信达地产收购淮矿地产，土地储备增加所致；2019 年 3 月末，公司存货较 2018 年末增加 168,988.05 万元，增幅 2.70%。近三年及一期，公司存货其按种类构成如下表所示。

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
房地产开发成本	5,756,409.16	5,561,667.85	3,338,844.31	3,987,714.27
房地产开发产品	728,932.42	754,228.87	559,327.80	611,582.73
其他	285.75	1,620.90	1,835.48	2,383.32

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
小计	6,485,627.33	6,317,517.62	3,900,007.58	4,601,680.32
存货跌价准备	48,812.28	49,690.62	53,676.26	24,013.63
合计	6,436,815.05	6,267,827.00	3,846,331.33	4,577,666.69

最近三年及一期，公司存货主要构成为房地产开发成本与房地产开发产品，公司存货中房地产开发成本与房地产开发产品按区域构成如下表所示。

单位：万元

区域	城市	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长三角地区	上海	836,560.09	12.90%	790,607.70	12.52%	814,293.30	20.89%	872,921.72	18.98%
	嘉兴	349,199.00	5.38%	282,543.62	4.47%	149,529.64	3.84%	172,656.09	3.75%
	宁波	57,510.18	0.89%	84,348.59	1.34%	180,677.91	4.63%	398,846.33	8.67%
	绍兴	55,791.98	0.86%	55,154.93	0.87%	93,818.94	2.41%	115,506.43	2.51%
	台州	5,241.49	0.08%	5,976.13	0.09%	12,245.21	0.31%	27,545.48	0.60%
	杭州	678,851.17	10.47%	662,885.86	10.50%	404,239.71	10.37%	369,560.97	8.04%
	小计	1,983,153.89	30.58%	1,881,516.83	29.79%	1,654,804.71	42.45%	1,957,037.02	42.55%
中部地区	芜湖	508,500.44	7.84%	500,818.87	7.93%	166,807.47	4.28%	216,789.77	4.71%
	合肥	1,895,570.85	29.23%	1,862,115.25	29.48%	848,969.57	21.78%	959,437.97	20.86%
	铜陵	254,382.51	3.92%	246,778.63	3.91%	-	-	-	-
	淮南	151,885.75	2.34%	143,990.71	2.28%	-	-	-	-
	六安	49,098.17	0.76%	47,886.69	0.76%	-	-	-	-
	马鞍山	217,930.89	3.36%	207,425.46	3.28%	76,928.10	1.97%	66,357.69	1.44%
	小计	3,077,368.61	47.45%	3,009,015.61	47.64%	1,092,705.14	28.03%	1,242,585.43	27.02%
珠三角地区	佛山	13,861.90	0.21%	13,662.92	0.22%	-	-	-	-
	广州	162,638.22	2.51%	196,920.41	3.12%	196,627.38	5.04%	277,226.78	6.03%
	深圳	429,984.05	6.63%	417,883.33	6.62%	373,065.64	9.57%	328,873.65	7.15%
	小计	606,484.16	9.35%	628,466.66	9.95%	569,693.02	14.61%	606,100.43	13.18%
西北地区	乌鲁木齐	50,552.16	0.78%	49,560.13	0.78%	50,397.73	1.29%	62,069.77	1.35%
	小计	50,552.16	0.78%	49,560.13	0.78%	50,397.73	1.29%	62,069.77	1.35%

区域	城市	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
环渤海地区	青岛	107,462.85	1.66%	123,413.46	1.95%	30,688.31	0.79%	40,859.41	0.89%
	小计	107,462.85	1.66%	123,413.46	1.95%	30,688.31	0.79%	40,859.41	0.89%
东北地区	沈阳	-	-	-	-	-	0.00%	114,777.68	2.50%
	阜新	77,156.84	1.19%	77,311.48	1.22%	76,547.49	1.96%	70,023.83	1.52%
	长春	-	-	-	-	-	0.00%	78,064.62	1.70%
	小计	77,156.84	1.19%	77,311.48	1.22%	76,547.49	1.96%	262,866.13	5.72%
其他地区	海口	32,902.68	0.51%	26,280.53	0.42%	21,344.82	0.55%	38,326.17	0.83%
	琼海	27,778.71	0.43%	20,300.57	0.32%	15,484.91	0.40%	54,225.04	1.18%
	重庆	129,400.68	2.00%	108,307.18	1.71%	187,043.81	4.80%	273,854.35	5.95%
	北京	185,815.01	2.87%	180,696.02	2.86%	-	-	-	-
	太原	80,349.57	1.24%	86,056.78	1.36%	75,032.43	1.92%	54,015.68	1.17%
	湛江	119,121.04	1.84%	117,172.79	1.86%	117,036.08	3.00%	-	-
	临高	7,795.37	0.12%	7,795.37	0.12%	7,390.38	0.19%	7,354.28	0.16%
	其他	-	-	3.30	0.00%	3.30	0.00%	3.30	0.00%
	小计	583,163.07	8.99%	546,612.55	8.65%	423,335.73	10.86%	427,778.82	9.30%
合计		6,485,341.58	100.00%	6,315,896.72	100.00%	3,898,172.12	100.00%	4,599,297.01	100.00%

公司存货项目主要集中于长三角地区（主要包括上海、宁波、杭州等）、中部地区（主要包括芜湖、合肥、马鞍山、铜陵、淮南、六安、马鞍山）、珠三角地区（广州、深圳、佛山等）及东北地区（主要包括阜新）。截至 2019 年 3 月末，公司位于北京、上海、深圳、广州的存货的账面余额分别占全部存货账面余额的 2.87%、12.90%、6.63%和 2.51%，其余存货均集中于二三线城市，区域性分布明显。

（7）一年内到期的非流动资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司一年内到期的非流动资产余额分别为 91,986.80 万元、504,455.13 万元、647,662.36 万元和 727,033.18 万元，占当期流动资产的比例分别为 1.34%、6.27%、5.94%和 6.26%，2017 年末较 2016 年末增加 412,468.33 万元，增幅为 448.40%，主要是部分投资

资产转入导致。2018 年末较 2017 年末增加 143,207.23 万元，增幅 28.39%，主要是公司的固定收益类投资回收所致。2019 年 3 月末，公司一年内到期的非流动资产较 2018 年末增加 79,370.82 万元，增幅 12.25%。

(8) 其他流动资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司其他流动资产分别为 225,922.94 万元、533,992.48 万元、534,648.89 万元和 608,045.85 万元，占流动资产比例分别 3.29%、6.63%、4.91%和 5.24%，主要为国债逆回购业务、委托贷款业务的投资款项以及公司预缴纳的税金。2017 年末，公司其他流动资产余额较 2016 年末增加 308,069.54 万元，增幅为 136.36%，主要原因是公司之子公司信达地产资金拆借业务增加所致；2018 年末，公司其他流动资产余额较 2017 年末增加 656.41 万元，增幅为 0.12%，较为稳定；2019 年 3 月末，公司其他流动资产较 2018 年末增加 73,396.96 万元，增幅 13.73%。

2、非流动资产项目分析

近三年及一期，公司非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	2,323,316.64	39.52	2,452,903.50	42.53	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	2,616,160.68	52.48	1,448,063.28	35.7
长期应收款	3,405.08	0.06	3,359.82	0.06	2,118.65	0.04	77,344.69	1.91
长期股权投资	341,981.36	5.82	346,378.84	6.01	387,215.61	7.77	232,598.60	5.73
其他非流动金融资产	2,510,800.70	42.71	2,339,682.26	40.57	-	-	-	-
投资性房地产	350,275.95	5.96	348,453.42	6.04	271,298.37	5.44	200,184.52	4.93
固定资产	84,785.91	1.44	86,050.73	1.49	83,447.59	1.67	88,456.58	2.18
使用权资产	3,161.46	0.05	-	-	-	-	-	-
在建工程	1,027.18	0.02	665.76	0.01	-	-	-	-
无形资产	2,980.18	0.05	3,284.44	0.06	3,340.79	0.07	3,363.96	0.08
商誉	20,218.54	0.34	20,218.54	0.35	21,198.36	0.43	21,198.36	0.52
长期待摊费用	2,596.81	0.04	2,797.95	0.05	3,836.41	0.08	3,288.58	0.08
递延所得税资产	156,995.09	2.67	163,364.70	2.83	153,977.66	3.09	136,048.14	3.35

其他非流动资产	76,893.59	1.31	-	-	1,442,832.10	28.94	1,846,147.66	45.51
非流动资产合计	5,878,438.48	100.00	5,767,159.96	100.00	4,985,426.22	100.00	4,056,694.37	100.00

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司非流动资产分别为 4,056,694.37 万元、4,985,426.22 万元、5,767,159.96 万元和 5,878,438.48 万元，占资产总额的比重分别为 37.12%、38.25%、34.60%和 33.61%。

公司非流动资产主要由债权投资、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产构成。

（1）债权投资

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司债权投资分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,452,903.50 万元和 2,323,316.64 万元，占当期非流动资产总额的比例为 0.00%、0.00%、42.53%和 39.52%。2018 年末新增债权投资科目，主要原因为公司于 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）》，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“债权投资”科目，该科目反映自资产负债表日起，到期期限在一年以上的分类为以摊余成本计量的金融资产，主要包括到期期限在一年以上的固定收益类投资，如委托贷款、信托计划、资产管理计划以及其他以摊余成本计量的债务工具等。

（2）可供出售金融资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司可供出售金融资产分别为 1,448,063.28 万元、2,616,160.68 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期非流动资产总额的比例分别为 35.70%、52.48%、0.00%和 0.00%，主要包括可供出售的权益工具、信托产品、私募基金、理财产品及资产管理计划等。近三年及一期公司的可供出售金融资产总体呈增加趋势，2017 年末，公司可供出售金融资产较 2016 年末增加 1,168,097.40 万元，增幅 80.67%，主要是公司通过私募基金、信托计划及资产管理计划等结构化主体的投资增加所致。2018 年末及 2019 年 3 月末该科目余额为零，主要原因为执行新金融工具准则导致金融资产报表列示科目发生变化。

（3）长期股权投资

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司长期股权投资净

值分别为 232,598.60 万元、387,215.61 万元、346,378.84 万元和 341,981.36 万元，占当期非流动资产总额的比例分别为 5.73%、7.77%、6.01%和 5.82%。报告期内公司的长期股权投资总体呈增长趋势，2017 年末较 2016 年末增加投资 154,617.01 万元，增幅为 66.47%，其中，公司对杭州信达奥体置业有限公司、芜湖保信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和天津信和立川置业有限公司的总投资为 90,650.00 万元；2018 年末较 2017 年末减少投资 40,836.77 万元，降幅为 10.55%，主要是由于公司调整投资结构，缩减股权投资规模及加强债权投资规模导致；2019 年 3 月末，公司长期股权投资较 2018 年末减少 4,397.48 万元，减幅为 1.27%。

(4) 投资性房地产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司投资性房地产净值分别为 200,184.52 万元、271,298.37 万元、348,453.42 万元和 350,275.95 万元，占当期非流动资产总额的比例分别为 4.93%、5.44%、6.04%和 5.96%。2017 年末较 2016 年末增加 71,113.85 万元，增幅为 35.52%；2018 年末较 2017 年末增加 77,155.05 万元，增幅为 28.44%；2019 年 3 月末较 2018 年末增加 1,822.53 万元，增幅为 0.52%。公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物等。公司投资性房地产按成本进行初始计量；与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益；公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物一致的政策进行折旧或摊销。

(5) 固定资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司固定资产余额分别为 88,456.58 万元、83,447.59 万元、86,050.73 万元和 84,785.91 万元，总体呈现波动态势，占当期非流动资产总额的比例分别为 2.18%、1.67%、1.49%和 1.44%。公司固定资产主要由房屋建筑物、机器设备和电子设备、器具及家具构成。

(6) 递延所得税资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司递延所得税资产余额分别为 136,048.14 万元、153,977.66 万元、163,364.70 万元和 156,995.09 万

元，占当期非流动资产总额的比例分别为 3.35%、3.09%、2.83% 和 2.67%。2017 年末较 2016 年末增加 17,929.52 万元，增幅为 13.18%；2018 年末较 2017 年末增加 9,387.04 万元，增幅为 6.10%，主要是由于资产减值准备、可抵扣累计亏损、预提土地增值税、预收售房款款项带来的可抵扣暂时性差异的上升；2019 年 3 月末，公司递延所得税资产较 2018 年末减少 6,369.61 万元，减幅为 3.90%。

（7）其他非流动资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司其他非流动资产余额分别为 1,846,147.66 万元、1,442,832.10 万元、0.00 万元和 76,893.59 万元，在当期非流动资产中占比分别为 45.51%、28.94%、0.00% 和 1.31%。2017 末，公司其他非流动资产较 2016 年末减少 403,315.56 万元，降幅 21.85%。2018 年末，公司其他非流动资产较 2017 年末减少 1,442,832.10 万元，主要原因为执行新金融工具准则导致金融资产报表列示科目发生变化，该科目调整至“其他非流动性金融资产”科目。

2016 年-2018 年，发行人其他非流动资产构成情况如下：

单位：万元

	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
委托贷款原值	-	1,472,602.82	1,899,148.21
减：减值准备	-	30,064.24	61,728.59
委托贷款净值	-	1,442,538.57	1,837,419.62
债权性投资	-	-	8,500.00
其他	-	340.86	228.04
减：减值准备	-	47.34	-
合计	-	1,442,832.10	1,846,147.66

其他非流动资产科目主要核算发行人债权投资业务，以及子公司通过与其联营及合营企业发生的资金拆借业务。

（二）负债结构及变动分析

近三年及一期，公司总体负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	8,257,835.52	58.36	7,948,603.89	59.38	5,373,132.57	49.14	3,596,997.87	39.99
非流动负债合计	5,890,952.52	41.64	5,436,482.70	40.62	5,561,219.57	50.86	5,397,078.56	60.01
负债合计	14,148,788.04	100.00	13,385,086.59	100.00	10,934,352.14	100.00	8,994,076.43	100.00

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司负债总额分别为 8,994,076.43 万元、10,934,352.14 万元、13,385,086.59 万元和 14,148,788.04 万元。

随着公司经营投资规模的扩大，公司的负债规模也在逐年增加，为优化债务结构，近年来公司不断拓展融资渠道，增加长期负债，债务结构逐渐趋于合理化。

1、流动负债项目分析

近三年及一期，公司流动负债的主要构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,852,100.00	22.43	1,802,500.00	22.68	1,639,919.15	30.52	438,603.00	12.19
交易性金融负债	67,922.50	0.82	67,922.50	0.85	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	73,292.84	1.36	80,181.41	2.23
应付票据及应付账款	296,402.01	3.59	425,488.55	5.35	247,887.32	4.61	265,136.00	7.37
预收款项	10,860.90	0.13	7,038.35	0.09	1,382,019.32	25.72	1,184,701.34	32.94
合同负债	2,750,162.31	33.30	2,503,901.68	31.50	-	-	-	-
应付职工薪酬	88,224.38	1.07	126,339.09	1.59	83,934.60	1.56	68,758.96	1.91
应交税费	304,237.16	3.68	353,083.07	4.44	233,244.84	4.34	141,994.81	3.95
其他应付款	890,086.82	10.78	857,232.62	10.78	633,792.13	11.80	527,888.01	14.68
一年内到期的非流动负债	1,997,020.02	24.18	1,804,754.59	22.71	1,078,354.20	20.07	888,918.77	24.71
其他流动负债	819.42	0.01	343.44	0.00	688.18	0.01	815.57	0.02
流动负债合计	8,257,835.52	100.00	7,948,603.89	100.00	5,373,132.57	100.00	3,596,997.87	100.00

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司流动负债分别为

3,596,997.87 万元、5,373,132.57 万元、7,948,603.89 万元和 8,257,835.52 万元，占当期负债总额的比重分别为 39.99%、49.14%、59.38%和 58.36%，总体呈上升趋势。

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

公司流动负债的具体情况如下：

(1) 短期借款

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司短期借款余额分别为 438,603.00 万元、1,639,919.15 万元、1,802,500.00 万元和 1,852,100.00 万元，占当期流动负债的比重分别为 12.19%、30.52%、22.68%和 22.43%。2017 年末，公司短期借款余额较 2016 年末增加 1,201,316.15 万元，增幅 273.90%；2018 年末，公司短期借款余额较 2017 年末增加 162,580.85 万元，增幅 9.91%；2019 年 3 月末，公司短期借款余额较 2018 年末增加 49,600.00 万元，增幅 2.75%，均是由于公司业务发展的需要，新增短期融资所致。

(2) 应付票据及应付账款

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司应付票据及应付账款余额分别为 265,136.00 万元、247,887.32 万元、425,488.55 万元和 296,402.01 万元，占当期流动负债的比重分别为 7.37%、4.61%、5.35%和 3.59%。2017 年较 2016 年应付票据及应付账款减少 17,248.68 万元，降幅 6.51%，主要原因是公司之子公司信达地产应付工程款等减少所致；2018 年较 2017 年应付票据及应付账款增加 177,601.23 万元，增幅为 71.65%，主要原因是公司之子公司信达地产收购淮矿地产，合并范围发生变更导致；2019 年 3 月末较 2018 年末应付票据及应付账款减少 129,086.54 万元，减幅为 30.34%，主要原因是公司偿还供应商款项使得应付账款减少。

报告期内，公司应付票据及应付账款账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	231,880.48	78.23	332,229.76	78.27	192,198.53	77.53	221,970.40	83.72

账龄	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年至 2 年	41,145.76	13.88	58,986.24	13.90	42,159.90	17.01	29,505.90	11.13
2 年至 3 年	12,705.47	4.29	18,317.18	4.32	8,086.13	3.26	8,054.22	3.04
3 年以上	10,670.30	3.60	14,955.36	3.52	5,442.75	2.20	5,605.48	2.11
合计	296,402.01	100.00	424,488.55	100.00	247,887.32	100.00	265,136.00	100.00

(3) 合同负债/预收款项

根据新收入准则,公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。公司合同负债/预收款项主要为未达到结转收入条件的售房款。截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末,公司合同负债/预收款项分别为 1,184,701.34 万元、1,382,019.32 万元、2,510,940.03 万元和 2,750,162.31 万元,占流动负债的比例分别为 32.94%、25.72%、31.59%和 33.30%。公司的合同负债/预收款项主要为预售房款,近三年及一期,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,导致公司预收款项余额大幅增加。2018 年末,淮矿地产并表亦导致公司合同负债/预收款项增加。

2019 年 3 月末,公司合同负债明细如下:

单位: 万元、%

项目	金额	占比
预收售楼款	2,606,388.51	94.77
一级土地开发款	90,341.53	3.28
房租物业款	4,515.50	0.16
其他	48,916.77	1.78
一季度末余额	2,750,162.31	100.00

(4) 应交税费

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末,公司应交税费分别为 141,994.81 万元、233,244.84 万元、353,083.07 万元和 304,237.16 万元,占当期流动负债总额的比重分别为 3.95%、4.34%、4.44%和 3.68%。公司应交税费主要为应交企业所得税和应交土地增值税,还包括应交营业税、应交城市维护建设税、

应交增值税、房产税、城镇土地使用税等项目。

(5) 其他应付款

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司其他应付款分别 527,888.01 万元、633,792.13 万元、857,232.62 万元和 890,086.82 万元，占当期流动负债总额的比重分别为 14.68%、11.80%、10.78%和 10.78%。2017 年末，公司其他应付款余额较 2016 年末增加 105,904.12 万元，增幅为 20.06%；2018 年末，公司其他应付款余额较 2017 年末增加 223,440.49 万元，增幅为 35.25%，均为公司应付外部单位往来款增加所致；2019 年 3 月末，公司其他应付款余额较 2018 年末增加 32,854.20 万元，增幅为 3.83%。

(6) 一年内到期的非流动负债

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 888,918.77 万元、1,078,354.20 万元、1,804,754.59 万元和 1,997,020.02 万元，占当期流动负债总额的比重分别为 24.71%、20.07%、22.71%和 24.18%。2017 年末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2016 年末增加 189,435.43 万元，增幅为 21.31%，主要为随着公司长期借款和长期应付款的剩余期限减少，一年内到期的非流动负债增长所致；2018 年末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2017 年末增加 726,400.39 万元，增幅为 67.36%，主要为发行人子公司信达地产收购淮矿地产并表范围变化所致；2019 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2018 年末增加 192,265.43 万元，增幅为 10.65%。

2、非流动负债项目分析

近三年及一期，公司非流动负债的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	2,489,055.27	42.25	2,175,955.27	40.03	2,638,986.05	47.45	2,199,519.75	40.75
应付债券	2,627,116.13	44.60	2,377,321.45	43.73	2,492,475.79	44.82	2,490,192.78	46.14
租赁负债	3,095.25	0.05	-	-	-	-	-	-
长期应付款	394,960.40	6.70	505,021.37	9.29	96,926.19	1.74	150,122.53	2.78
预计负债	7,805.71	0.13	7,805.71	0.14	3,977.38	0.07	4,628.65	0.09

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
递延所得税负债	66,789.52	1.13	67,858.66	1.25	21,080.59	0.38	41,558.41	0.77
递延收益	31,630.25	0.54	31,630.25	0.58	21,474.87	0.39	20,767.10	0.38
其他非流动负债	270,500.00	4.59	270,890.00	4.98	286,298.70	5.15	490,289.35	9.08
非流动负债合计	5,890,952.52	100.00	5,436,482.70	100.00	5,561,219.57	100.00	5,397,078.56	100.00

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司非流动负债分别为 5,397,078.56 万元、5,561,219.57 万元、5,436,482.70 万元和 5,890,952.52 万元，占当期负债总额的比重分别为 60.01%、50.86%、40.62%和 41.64%，总体呈现下降趋势，公司债务结构逐渐趋于合理化。报告期内，公司非流动负债主要为长期借款、应付债券及其他非流动负债。

(1) 长期借款

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司长期借款分别为 2,199,519.75 万元、2,638,986.05 万元、2,175,955.27 万元和 2,489,055.27 万元，占当期非流动负债总额的比重分别为 40.75%、47.45%、40.03%和 42.25%，总体呈现波动下降的趋势。

截至 2019 年 3 月末，长期借款主要组成情况：

单位：万元

借款类别	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
质押借款	1,015,446.40	575,446.40	564,000.00	1,061,699.38
抵押借款	234,487.82	249,087.82	156,025.00	323,099.27
保证借款	291,600.00	341,600.00	1,020,461.05	197,300.00
信用借款	947,521.05	1,009,821.05	898,500.00	617,421.10
合计	2,489,055.27	2,175,955.27	2,638,986.05	2,199,519.75

(2) 应付债券

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司应付债券余额分别为 2,490,192.78 万元、2,492,475.79 万元、2,377,321.45 万元和 2,627,116.13 万元，占当期非流动负债总额的比重分别为 46.14%、44.82%、43.73%和 44.60%。

2017 年末，公司应付债券较 2016 年末增加 2,283.01 万元，增幅 0.09%；2018 年末，公司应付债券余额较 2017 年末减少 115,154.34 万元，降幅 4.62%，主要原因是信达地产部分债券进行回售且部分债券划入一年内到期非流动负债导致；2019 年 3 月末，公司应付债券余额较 2018 年末增加 249,794.68 万元，增幅 10.51%，主要是公司子公司信达地产发行公司债券及资产支持票据所致。

截至 2019 年 3 月末，发行人及子公司信达地产的应付债券构成情况：

名称	债券余额	起息日	债券期限	票面利率	募集资金用途
信达投资有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	30 亿元	2015-12-22	8 年期（附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）	3.80%	偿还金融机构借款及补充营运资金
信达投资有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	20 亿元	2016-01-21	8 年期（附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）	3.70%	偿还金融机构借款及补充营运资金
信达投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	30 亿元	2016-05-27	5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）	4.70%	补充营运资金
信达投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	50 亿元	2016-08-30	5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）	4.00%	补充营运资金
信达投资有限公司 2018 年度第一期中期票据	20 亿元	2018-12-18	3 年	4.56%	补充营运资金
信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期票据	15 亿元	2015-06-05	5 年期	5.80%	偿还存量银行贷款
信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据	14 亿元	2015-08-26	5 年期	5.50%	归还银行贷款和子公司的项目建设
信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期票据	1 亿元	2015-12-15	5 年期	5.50%	用于子公司的项目建设
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	25 亿元	2016-03-01	5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）	3.80%	偿还金融机构借款和补充流动资金

名称	债券余额	起息日	债券期限	票面利率	募集资金用途
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	5 亿元	2016-03-15	5 年期 (附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	3.50%	偿还金融机构借款
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	29.1 亿元	2016-05-26	3 年期 (附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	6.67%	偿还金融机构借款和补充流动资金
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期)	15.1 亿元	2016-08-12	3 年期 (附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	6.99%	偿还金融机构借款和补充流动资金
信达地产股份有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具	10 亿元	2018-12-14	3 年期 (附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	5.68%	偿还银行贷款及非传统贷款
信达地产股份有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具	10 亿元	2018-12-25	3 年期 (附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	5.97%	偿还银行贷款、非传统贷款及债务融资工具
信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	10 亿元	2019-1-21	1.01 年-9 年	5.20%-5.50%	偿还金融机构借款
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	15 亿元	2019-1-22	3 年期 (附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)	5.50%	偿还公司债券本金及利息

(3) 长期应付款

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司长期应付款分别为 150,122.53 万元、96,926.19 万元、505,021.37 万元和 394,960.40 万元，占当期非流动负债总额的比重分别为 2.78%、1.74%、9.29%和 6.70%。公司长期应付款在 2017 年末有大幅减少，主要是公司子公司信达地产向中国信达归还欠款 225,700.00 万元所致。2018 年末，公司长期应付款有大幅增加，主要原因是公司子公司信达地产向中国信达和联营企业发生借款所致。2019 年 3 月末，公司长期应付款较 2018 年末减少 110,060.97 万元，减幅为 21.79%，主要原因是公司子公司信达地产偿还向中国信达和联营企业的借款所致。

(4) 其他非流动负债

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司其他非流动负债分别为 490,289.35 万元、286,298.70 万元、270,890.00 万元和 270,500.00 万元，占当期非流动负债总额的比重分别为 9.08%、5.15%、4.98%和 4.59%，公司其他非流动负债科目主要为公司合并报表范围内的有限合伙企业接受的优先级外部资金。2017 年末公司其他非流动负债较上年末减少 203,990.65 万元，降幅为 41.61%，主要为公司合并报表范围内的有限合伙企业接受的优先级外部资金减少所致；2018 年末公司其他非流动负债较上年末减少 15,408.70 万元，降幅为 5.38%；2019 年 3 月末公司其他非流动负债较上年末减少 390.00 万元，降幅为 0.14%。

截至 2019 年 3 月末，公司合并报表范围内的有限合伙企业接受的优先级外部资金情况如下表所示：

单位：万元

接受投资方	投资方	金额	投资日期
招商财富-招信并购基金专项资产管理计划	招商银行股份有限公司	100.00	2015 年 3 月
宁波梅山保税港区信达信恒投资合伙企业（有限合伙）	中润经济发展有限公司/信达金融租赁有限公司/四川潜鱼滩水电股份有限公司/幸福人寿保险股份有限公司	115,000.00	2016 年 10 月
宁波梅山保税港区信豫康投资合伙企业（有限合伙）	中国信达河南分公司	29,900.00	2016 年 12 月
宁波梅山保税港区信豫康投资合伙企业（有限合伙）	中国信达河南分公司	50,000.00	2017 年 2 月
合计		195,000.00	

2019 年 1-3 月，公司合并报表范围内的有限合伙企业接受的优先级外部资金投资较 2018 年度无变化。

（三）现金流量分析

近三年及一期，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-16,118.72	240,549.32	1,522,484.59	-1,433,302.29
投资活动产生的现金流量净额	-644,876.87	559,290.72	-1,755,347.30	329,878.38
筹资活动产生的现金流量净额	561,981.22	-448,173.48	1,078,893.10	1,522,440.45

现金及现金等价物净增加额	-99,014.60	351,066.50	846,029.62	419,016.79
期末现金及现金等价物余额	2,185,235.32	2,286,020.53	1,934,954.03	1,088,924.41

1、经营活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,433,302.29 万元、1,522,484.59 万元、240,549.32 万元和-16,118.72 万元。2017 年较 2016 年，公司经营性现金流量净额转负为正，主要是因为公司购买商品、接受劳务支付的现金以及支付的其他与经营活动有关的现金大幅减少所致；2018 年较 2017 年，公司经营性现金流量净额明显下降，主要是因为公司购买商品、接受劳务支付的现金以及支付的其他与经营活动有关的现金大幅增加所致；2019 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要为公司支付工程款、土地款增加所致。

近三年及一期，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 2,971,270.36 万元、1,181,296.19 万元、2,962,797.88 万元和 120,255.68 万元，主要包括公司对外的债权投资款、支付的土地保证金及项目合作款、管理费用和销售费用等费用。公司报告期内支付其他与经营活动有关的现金金额较高的主要原因主要系公司以债权形式对外实业投资的现金流的流出项均在此科目核算，其对应的资产负债表科目变动为应收账款的增加或其他非流动资产的增加，公司支付的土地保证金等保证金对应的资产负债表科目变动为其他应收款的增加，公司发生的部分管理费用及销售费用于发生时计入对应的费用科目，最后结转至各项成本。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司收到的其他与经营活动有关的现金分别为 1,678,881.74 万元、1,614,686.37 万元、2,540,234.91 万元和 189,780.57 万元，主要包括公司以债权形式对外实业投资的收回、收回的土地保证金、收取的部分租金以及收到的政府补助款等。公司报告期内收到的其他与经营活动有关的现金金额较高的主要原因是公司以债权形式对外实业投资的回收在此科目核算，其对应的资产负债表科目变动为应收账款的减少或其他非流动资产的减少，公司收回的土地保证金等保证金对应的资产负债表科目变动为其他应收款的减少，收取的部分租金以及收到的政府补助款于发生时计入营业收入或营业外收入中，扣除成本费用后转入资产负债表科目的未分配利润项。

2、投资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 329,878.38 万元、-1,755,347.30 万元、559,290.72 万元和-644,876.87 万元，近三年及一期公司投资活动产生的现金流量净额波动较大，主要为公司报告期内对外实业投资规模变动所致。2017 年度，发行人投资支付的现金较 2016 年增加 4,247,099.36 万元，公司投资支付的现金主要涉及国债逆回购、购买理财产品等。

2018 年度，公司投资活动产生的现金流净额增加 2,314,638.02 万元，主要由于随着发行人业务规模扩大，收回合作项目资金拆借业务增加，导致发行人投资活动产生的现金流净额由负转正。2019 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额为负，主要为公司投资支付的现金增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,522,440.45 万元、1,078,893.10 万元、-448,173.48 万元和 561,981.22 万元，2017 年度公司筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少 443,547.35 万元；2018 年度公司筹资活动产生的现金流量净额与上年同期相比由正转负，主要是公司偿还到期债务导致；2019 年 1-3 月，公司发行债券收到的现金增加，因此筹资活动产生的现金流量净额为正。公司筹资活动现金流入主要为取得借款、发行债券所获得的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。随着公司经营规模的扩张和投资力度的加强，预计公司未来资金需求仍将维持在较高水平，其将不断拓展融资渠道，综合使用债务融资工具等多样化融资方式，预计未来筹资活动产生的现金流量将为公司持续发展提供重要的资金保障。

（四）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

主要财务指标	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率	1.41	1.37	1.50	1.91
速动比率	0.63	0.58	0.78	0.64
资产负债率（%）	80.90	80.31	83.89	82.30
主要财务指标	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度

利息保障倍数	1.25	1.57	1.73	1.74
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司的流动比率分别为 1.91、1.50、1.37 和 1.41，速动比率分别为 0.64、0.78、0.58 和 0.63，总体流动比率和速动比率呈小幅波动。速动比例在 2018 年有所下降，主要是因为报告期内公司子公司信达地产收购淮矿地产，存货增长较快所致。

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司资产负债率分别为 82.30%、83.89%、80.31% 和 80.90%，整体呈现下降趋势，资产负债结构得到明显改善。

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，公司利息保障倍数分别为 1.74、1.73、1.57 和 1.25，报告期内公司利息保障倍数总体保持在较高水平，最近一年及一期末呈现下降趋势，主要原因是利息支出增多。

2、主要贷款银行授信情况

公司资信状况良好，与建设银行、江苏银行、交通银行等多家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 3 月 31 日，公司获得主要贷款银行的授信额度为 719.20 亿元，其中未使用授信额度为 184.57 亿元，占总授信额度 25.66%。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，发行人在 2016 年-2018 年及 2019 年 1-3 月的贷款偿还率和利息偿付率均 100%，不存在逾期未偿还的债务。

综上所述，公司偿债能力良好，具备较强的偿债能力和抗风险能力。

(五) 营运能力分析

近三年及一期，公司营运能力指标如下：

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率 (次)	3.89	21.68	10.89	7.50
存货周转率(次)	0.01	0.25	0.27	0.23
总资产周转率(次)	0.01	0.15	0.15	0.15

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，公司应收账款周转率

分别为 7.50 次/年、10.89 次/年、21.68 次/年和 3.89 次/年，2016 年-2018 年，公司应收账款周转率逐年增长，显示出公司较强的应收账款管理能力和资产流动性；报告期内，发行人存货周转次数分别为 0.23 次/年、0.27 次/年、0.25 次/年和 0.01 次/年，存货周转次数一直较低，主要是公司存货为房地产开发成本，开发周期较长；2016 年-2018 年，公司总资产周转率均为 0.15 次/年，总资产周转率保持稳定。

总体来看，发行人运营效率和资产管理能力较好，2016 年-2018 年各项主要运营指标基本稳定，具备一定抗经济周期性风险的能力。

（六）盈利能力分析

近三年及一期，公司盈利能力指标如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	220,964.46	2,289,232.03	1,839,765.14	1,443,970.91
营业成本	77,827.31	1,250,691.30	1,123,315.47	911,866.39
营业利润	98,947.20	631,101.81	416,224.73	461,889.09
期间费用	108,747.54	508,854.89	412,680.74	318,883.20
投资收益	28,661.03	237,405.24	272,302.04	461,457.02
利润总额	99,157.82	666,101.39	422,417.31	479,371.84
净利润	74,896.94	486,051.18	290,954.99	342,528.76
毛利率	64.78	45.37	38.94	36.85
净资产收益率	2.26	18.07	14.43	18.84
总资产报酬率	1.10	6.70	5.79	6.94

注：此处毛利率计算公式=1-营业成本/营业收入；净资产收益率、总资产报酬率均未年化处理。

近年来，公司业务迅速发展，营业收入快速增长。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，营业收入分别为 1,443,970.91 万元、1,839,765.14 万元、2,289,232.03 万元和 220,964.46 万元。2017 年度营业收入较 2016 年度增长 395,794.23 万元，增幅为 27.41%，主要是公司大力拓展销售，提升产品竞争力，带动公司营业收入增长所致；2018 年度营业收入较 2017 年度增长 449,466.89 万元，增幅为 24.43%，主要是发行人子公司信达地产收购淮矿地产所致。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，营业利润分别为 461,889.09 万元、416,224.73 万元、631,101.81 万元和 98,947.20 万元。2017 年度较 2016 年度减少 45,664.36 万元，降幅为 9.89%；2018 年度较 2017 年度增加 214,877.08 万元，增幅为 51.63%，主要是发行人子公司信达地产收购淮矿地产所致。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人的投资收益分别为 461,457.02 万元、272,302.04 万元、237,405.24 万元和 28,661.03 万元。发行人 2017 年末投资收益较 2016 年末减少 189,154.98 万元，主要由于 2016 年度发行人处置其持有的华能国际电力开发公司股权，导致当年获得可供出售金融资产处置收益约 25 亿元。上述资产处置属于偶发性处置，2017 年及 2018 年，发行人均无较大金额的股权处置行为。发行人 2018 年末投资收益较 2017 年末减少 34,896.80 万元，下降比例为 12.82%，主要为受市场环境的影响，发行人处置资产收益降低。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，净利润分别为 342,528.76 万元、290,954.99 万元、486,051.18 万元和 74,896.94 万元。2017 年度较 2016 年度减少 51,573.77 万元，降幅为 15.06%，主要是公司投资收益减少所致；2018 年度较 2017 年度增加 195,096.19 万元，增幅为 67.05%，主要是发行人子公司信达地产收购淮矿地产所致。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司毛利率分别为 36.85%、38.94%、45.37%和 64.78%，净资产收益率分别为 18.84%、14.43%、18.07%和 2.26%，总资产报酬率分别为 6.94%、5.79%、6.70%和 1.10%，2016 年-2018 年公司盈利能力较为稳定。

最近三年及一期，公司主营业务收入包括房地产销售、酒店经营、租赁、处置投资性房地产、物业管理、商品销售及其他。其中，公司酒店经营板块的盈利点主要在于三亚天域酒店，业务板块毛利率较高；租赁业务及处置投资性房地产业务本身的毛利率较高。公司最近三年及一期的销售收入及其毛利率构成如下表所示。

单位：万元、%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

	销售收入							
房地产销售	96,109.30	43.50	1,743,848.68	76.18	1,435,560.33	78.03	1,091,812.13	75.61
酒店经营	14,393.23	6.51	47,190.20	2.06	46,848.61	2.55	48,392.78	3.35
租赁	11,929.78	5.40	47,741.84	2.09	41,714.45	2.27	43,887.02	3.04
处置投资性 房地产	-	-	3,168.55	0.14	-	-	17,114.27	1.19
物业管理	6,092.91	2.76	26,515.52	1.16	21,452.13	1.17	17,961.93	1.24
商品销售	33.06	0.01	793.86	0.03	6,727.08	0.37	3,646.54	0.25
其他	92,406.17	41.82	419,973.40	18.35	287,462.54	15.62	221,156.24	15.32
合计	220,964.46	100.00	2,289,232.03	100.00	1,839,765.14	100	1,443,970.91	100
	毛利率							
房地产销售	39.92		33.08		26.79		22.83	
酒店经营	61.07		56.44		54.16		55.64	
租赁	69.06		74.20		77.69		74.49	
处置投资性 房地产	-		51.94				36.82	
物业管理	-11.70		-10.56		-18.54		-13.98	
商品销售	67.71		28.83		33.18		24.75	
其他	95.70		95.38		95.93		98.83	
合计	64.78		45.37		38.94		36.85	

综上所述，公司盈利能力较强，盈利状况良好。

(七) 营业收入分析

近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	96,109.30	43.50	1,743,848.68	76.18	1,435,560.33	78.03	1,091,812.13	75.61
其中：住宅	79,034.93	35.77	1,568,010.88	68.50	1,262,400.21	68.62	978,323.77	67.75
商业	11,763.71	5.32	100,891.14	4.41	106,798.26	5.80	99,891.10	6.92
车位及其他项	5,310.67	2.40	74,946.66	3.27	64,172.10	3.49	13,041.06	0.90

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店经营	14,393.23	6.51	47,190.20	2.06	46,848.61	2.55	48,392.78	3.35
租赁	11,929.78	5.40	47,741.84	2.09	41,714.45	2.27	43,887.02	3.04
处置投资性房地产	-	-	3,168.55	0.14	-	-	17,114.27	1.19
物业管理	6,092.91	2.76	26,515.52	1.16	21,452.13	1.17	17,961.93	1.24
商品销售	33.06	0.01	793.86	0.03	6,727.08	0.37	3,646.54	0.25
其他	92,406.17	41.82	419,973.40	18.35	287,462.54	15.62	221,156.24	15.32
合计	220,964.46	100.00	2,289,232.03	100.00	1,839,765.14	100.00	1,443,970.91	100.00

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司营业收入分别为 1,443,970.91 万元、1,839,765.14 万元、2,289,232.03 万元和 220,964.46 万元，2016 年-2018 年公司营业收入呈现增加趋势。2017 年度营业收入较 2016 年度增长 395,794.23，增幅为 27.41%，主要是公司大力拓展销售，提升产品竞争力，带动公司营业收入增长所致；2018 年度营业收入较 2017 年度增长 449,466.89 万元，增幅为 24.43%，主要是发行人子公司信达地产收购淮矿地产所致。

(八) 重大投资收益以及补助情况分析

近三年及一期，公司投资收益以及政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	313.17	1,202.78	71.26	1,547.59
投资收益	28,661.03	237,405.24	272,302.04	461,457.02

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司获得的政府补助为 1,547.59 万元、71.26 万元、1,202.78 万和 313.17 万元，政府对公司的补助力度有一定的波动性。

公司 2016-2018 年度及 2019 年 1-3 月的投资收益分别为 461,457.02 万元、272,302.04 万元、237,405.24 万元和 28,661.03 万元，公司投资收益核算的收益类型主要有长期股权投资产生的收益、指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的收益、可供出售金融资产产生的收益、持有至到期投资产生的收益等投资收益。发行人 2017 年末投资收益较 2016 年末减少 189,154.98 万元，

主要由于 2016 年度发行人处置其持有的华能国际电力开发公司股权，导致当年获得可供出售金融资产处置收益约 25 亿元。上述资产处置属于偶发性处置，2017 年及 2018 年，发行人均无较大金额的股权处置行为。发行人 2018 年末投资收益较 2017 年末减少 34,896.80 万元，下降比例为 12.82%，主要为受市场环境影响，发行人处置资产收益降低。近三年及一期，公司投资收益的明细组成如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年	2017 年	2016 年
长期股权投资收益	-2,722.60	137,551.54	33,663.77	58,644.35
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	-	-	19,388.84	22,710.19
可供出售金融资产收益	-	-	211,748.51	374,159.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产	21,653.83	99,091.71	-	-
其他	9,729.81	761.99	7,500.92	5,942.85
合计	28,661.03	237,405.24	272,302.04	461,457.02

（九）期间费用分析

近三年及一期，公司期间费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售费用	5,259.34	40,915.66	39,111.35	33,589.91
管理费用	19,629.51	151,142.10	109,640.90	95,562.77
财务费用	83,858.69	316,797.14	263,928.49	189,730.52
合计	108,747.54	508,854.89	412,680.74	318,883.20

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司期间费用分别为 318,883.20 万元、412,680.74 万元、508,854.89 万元和 108,747.54 万元，占营业收入的比率为 22.08%、22.43%、22.23%和 49.21%，2016 年-2018 年公司期间费用呈上升趋势。

1、销售费用分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司销售费用分别为

33,589.91 万元、39,111.35 万元、40,915.66 万元和 5,259.34 万元。2017 年度公司销售费用较 2016 年度上升了 5,521.44 万元，同比上升 16.44%；2018 年度公司销售费用较 2017 年度上升了 1,804.31 万元，同比上升 4.61%。

2、管理费用分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司管理费用分别为 95,562.77 万元、109,640.90 万元、151,142.10 万元和 19,629.51 万元。2017 年度公司管理费用较 2016 年上升 14,078.13 万元，同比上升 14.73%；2018 年度公司管理费用较 2017 年上升 41,501.19 万元，同比上升 37.85%。

3、财务费用分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，公司财务费用分别为 189,730.52 万元、263,928.49 万元、316,797.14 万元和 83,858.69 万元，公司财务费用逐年增加。2017 年度公司财务费用较 2016 年度上升了 74,197.97 万元，同比上升 39.11%，主要是公司利息支出增加所致；2018 年度公司财务费用较 2017 年度上升了 52,868.65 万元，同比上升 20.03%。

五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

（一）未来业务发展目标

发行人深入践行科学发展观，紧密围绕“调结构、谋发展、求持续”的经营战略，以“发展、协同、创新”为主线，积极应对挑战，主动抢抓机遇，创新体制机制，完善盈利模式，努力做大做强，强化基础管理，切实防范风险，取得较好的经营业绩。

在房地产业务板块，作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将借助信达系统的资源优势和品牌支持，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：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。

在投资业务板块，公司作为集团投资和资产管理重要平台，坚持以集团不良资产经营主业为依托，以服务实体经济发展为方向，不断强化央企品牌信誉优势，强化集团协同优势，强化综合金融服务优势，强化房地产金融专业优势，强化投行专业优势，持续提升差异化、特色化、专业化经营水平，塑造公司核心竞争力。

坚持双轮驱动：一是以集团不良资产经营为依托，以资本市场为支点，以股权投资为重点，支持企业兼并重组、转型升级，做强做优与资本市场相结合的产业投资业务。二是运用房地产金融综合优势，坚持以客户为中心，以项目为支撑，以债权投资为手段，以股权投资为目的，形成差异化的市场竞争优势和增值服务能力。

面对着存在多重压力和挑战的经营形势，公司着眼于长远发展，科学研判形势，适时调整经营策略，坚定不移地走持续稳健的发展之路。主要包括以下几点措施：

1、顺应市场形势，调整优化投资结构，拓宽经营发展渠道。一是紧密围绕不良资产主业，积极拓展问题机构、问题资产、特殊投资机遇投资。二是助力供给侧结构性改革，进一步发挥投资平台作用和市场运作优势，协同集团发挥全牌照综合金融服务优势，在国有企业主辅分离、中西部区域协调发展、水资源环境保护、国有资产证券化、养老医疗、军民融合及科技创新等方面积极调动资源，协同集团发挥作用。三是服务居民美好生活向往，充分发挥房地产投资专业化优势和资源整合能力，充分调动资金和市场资源，积极参与城市品质提升及特色小镇建设。并积极推动另类资产管理业务发展，加快低效资产处置，支持投资类子公司发展。

2、持续完善经营机制，激发经营发展活力。持续健全考核评价机制，持续完善绩效分配机制，持续改进授权管理机制，持续推动创新激励机制，持续加强风险问责机制，持续深化人力资源配置机制，持续强化集团协同机制。

3、打造大风控，系牢提质增效安全带。规范尽调程序，优化交易结构，加

强节点控制，深化内控系统，强化投后管理，确保流动性安全。积极做到严控流动性风险，密切关注政策风险，不断提升风险防控能力。

4、加强基础管理，强化经营发展保障。深入推进信息化建设，继续加强员工队伍管理，进一步关心服务员工，加强审计监督力度，坚决抓好安全工作。

（二）盈利能力的可持续性

发行人的盈利来源主要由房地产板块和对外投资业务板块两部分构成。

从房地产板块来看，房地产行业关联度高，产业的上下游带动力强，其发展态势与国民经济整体发展情况联系十分密切，是我国经济发展的重要推动力。为确保实现我国经济的长期良性发展和城镇化的有序推进，历年来中央至地方各级政府均非常重视房地产行业的良性发展。

发行人致力于国内住宅市场的经营开发，已经在市场中建立良好的口碑，具有一定的品牌吸引力。基于目前人们对生活居住品质的要求提高，以及高收入人群增长迅速的背景，未来住房高端市场需求将持续扩大，发行人可利用自身品牌优势，继续深耕住宅市场，保证盈利的稳定性。

发行人目前土地储备充分，土地成本相对较低，可满足公司未来多年的开发需求。项目集中分布在国内一线、二线城市，所在地区经济发展水平高，高收入人群比较集中，与公司市场定位一致，为公司持续盈利创造了良好的发展空间。

发行人以深度优先挖掘信达系统资源与市场化拓展业务相结合，充分发挥集团协同效应，强化信达系统资源整合力度，深度挖掘中国信达在进行金融机构和非金融机构不良资产处置中形成的房地产资源，以合理的价格和合规的交易结构进行吸纳，发挥信达地产的专业开发优势，实现信达系统内房地产资源的深度开发及价值提升，成为新的盈利增长点。

从投资板块来看，发行人一直强化投资工作。在风险总体可控的范围内，把直投业务的投资循环圈打造作为长期战略加快推进，要积极关注研究互联网金融、能源、科技创新、资源类行业发展趋势，与投资行业内有影响、有经验、业绩好的投资企业建立战略合作关系，加深互信合作。作为战略投资者跟随投资新项目或参与原有优质项目增资扩股，分享行业发展收益，积累行业经验。积极推进大宗商品中长期投资业务，把握大宗商品进入经济周期低谷的战略机遇，推进建立一批稳定的投资业务，在经济周期正向恢复时获取投资收益。

此外，公司基于投资业务的规模基础、项目来源、操盘能力，要进一步加快推进自主另类资产管理平台的构建，进一步丰富投融资手段，强化投融资能力，有效防控风险，组建项目基金，满足市场需求，建立市场化的第三方资产管理业务模式，增强盈利能力。

六、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- （一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 3 月 31 日；
- （二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10 亿元；
- （三）假设本期债券在 2019 年 3 月 31 日完成发行；
- （四）假设本期债券募集资金中 10 亿元用于偿还公司债券本金。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月 31 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	11,610,598.25	11,610,598.25
非流动资产合计	5,878,438.48	5,878,438.48
资产总计	17,489,036.73	17,489,036.73
流动负债合计	8,257,835.52	8,257,835.52
非流动负债合计	5,890,952.52	5,890,952.52
负债合计	14,148,788.04	14,148,788.04
所有者权益合计	3,340,248.69	3,340,248.69
资产负债率（%）	80.90	80.90
流动比率（倍）	1.41	1.41

七、公司有息债务情况

(一) 有息债务总额

截至 2018 年末，发行人短期借款余额 1,802,500.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 1,804,754.59 万元，长期借款余额 2,175,955.27 万元，应付债券为 2,377,321.45 万元，长期应付款中有息债务余额为 480,927.18 万元，有息合计 8,641,458.49 万元。

截至 2019 年 3 月末，发行人短期借款余额 1,852,100.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 1,997,020.02 万元，长期借款余额 2,489,055.27 万元，应付债券为 2,627,116.13 万元，长期应付款中有息债务余额为 368,825.50 万元，有息合计 9,334,116.91 万元。

(二) 有息债务期限结构及集中到期情况

2019 年 3 月末发行人有息债务期限结构如下：

单位：万元、%

项目	1 年以内	1 年到 2 年	2 年到 3 年	3 年到 4 年	4 年到 5 年	5 年以上	小计
短期借款	1,852,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,852,100.00
一年内到期的非流动负债	1,997,020.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,997,020.02
长期借款	0.00	978,437.82	716,246.40	216,600.00	458,550.00	119,221.05	2,489,055.27
应付债券	0.00	1,180,038.83	1,347,077.30	0.00	0.00	100,000.00	2,627,116.13
长期应付款	0.00	261,196.52	47,628.98	0.00	60,000.00	0.00	368,825.50
合计	3,849,120.02	2,419,673.16	2,110,952.68	216,600.00	518,550.00	219,221.05	9,334,116.91

从上表得出，发行人各期限债务安排合理。

(三) 发行人向金融机构借款有息债务的担保结构

2019 年 3 月末发行人向金融机构借款信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元、%

项目	2019.3.31	
	金额	占比
质押借款	623,000.00	6.67

抵押借款	495,990.82	5.31
保证借款	1,791,816.10	19.20
信用借款	6,423,310.00	68.82
合计	9,334,116.91	100.00

八、债券存续期偶发新增非经营性来占款或资金拆借及其信息披露安排

在本期债券存续期内，发行人就偶发新增非经营性往来占款或资金拆借进行了如下决策机制及信息披露安排：

发行人合并报表范围内的上市公司发生的非经营性往来占款或资金拆借行为将依据其自身决策程序进行，此外，若发行人本部及除上市公司子公司之外的子公司发生的非经营性往来占款或资金拆借的行为，则经营层应就单笔事项的具体方案进行研究，经营层研究通过后上报董事长或董事会审批通过后方可执行，且资金不取自本期债券的募集资金专项账户。

具体流程为：公司经营层对单笔非经营性往来方案进行研究并通过后，预计产生金额 500 万元以下，需要报送董事长签字批准；单笔预计产生金额 500 万元及以上，需要经过董事会决策通过。涉及非经营性往来事项召开董事会进行决策时，会议应由董事长召集和主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定副董事长或者其他董事召集和主持或者由出资人指定的董事召集和主持。董事会会议应有二分之一以上董事出席方可举行；董事会做出决议，须经全体董事的过半数通过。发行人产生的非经营性往来占款或资金拆借行为依据上述金额划分经董事长批准或经董事会出具决议后，方可执行。

发行人若在本期债券存续期间内出现偶发非经营性往来占款或资金拆借行为，应在本期债券年度报告中予以披露。涉及发行人下属上市子公司发生上述行为的需聘请专业审计机构对该子公司出具相应的非经营性资金占用情况的专项审核报告。同时，若发行人在本期债券存续期内出现偶发非经营性往来占款或资金拆借行为，本期债券受托管理人中信证券股份有限公司将在年度债券受托管理报告中予以再次披露。

九、其他重要事项

(一) 发行人的对外担保情况

1、对外担保情况

截至 2019 年 3 月末, 公司对外担保总额为 114,016.10 万元, 占公司 2019 年 3 月末净资产的 3.41%, 较 2018 年末减少 5,800.00 万元, 具体情况如下表:

单位: 万元

序号	担保单位	担保对象	担保方式	金额	到期时间
1	信达地产股份有限公司	合肥融创政新置业有限公司	连带责任担保	47,000.00	2020/1/9
2	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	连带责任担保	41,100.00	2020/3/31
3	信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	连带责任担保	980.00	2021/1/3
4	信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	连带责任担保	4,410.00	2021/1/3
5	信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	连带责任担保	8,276.10	2021/7/31
6	信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	连带责任担保	4,900.00	2021/10/19
7	信达地产股份有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	连带责任担保	7,350.00	2021/1/3

(二) 发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

1、青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

1994年10月, 发行人之子公司信达地产股份有限公司的全资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有限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有限公司未履行《合作协议》约定义务, 青岛信达荣昌将青岛万博科贸发展有限公司及新设立的项目公司(即青岛兴源房地产开发有限责任公司(以下简称“兴源公司”))诉至青岛市中级人民法院, 原告青岛信达荣昌为发行人子公司信达地产股份有限公司的全资子公司, 被告青岛万博科贸发展有限公司与发行人不存在股权关系, 兴源公司为原告青岛信达荣昌设立的项目公司。

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。”根据该裁定, 本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

2011年5月, 山东省高级人民法院组织双方进行调解。2014年6月27日, 信达地产收到信达投资《关于履行信达地产股份有限公司重大资产重组承诺的函》, 就信达投资于信达地产重大资产重组时承诺事项, 明确了履约方式和履约时间,

形成该项涉诉可能损失补足的承诺。信达投资来函承诺：“对青岛兴源诉讼案，请贵公司自2014年6月30日起，尽快于1年内了结，对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于2007年4月30日重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出，我公司在接到贵公司书面通知1个月内，履行现金弥补承诺。”

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

截至2019年3月31日，案件仍处于法院审查阶段，目前该案件未有实质性进展。发行人认为胜诉可能性较大，因此未计入预计负债科目。

2、信达投资有限公司、北京信达置业有限公司与北京庄胜房地产开发有限公司诉讼案

发行人于2012年11月将原子公司北京信达置业有限公司(以下简称“信达置业”)100%股权转让给中信国安集团有限公司。北京庄胜房地产开发有限公司(以下简称“庄胜地产”)就信达置业股权转让合同纠纷对发行人、中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司(以下简称“北京分公司”)提起诉讼，并由北京市高级人民法院(以下简称“北京市高院”)受理。原告庄胜地产与发行人不存在股权关系，信达置业原为发行人子公司，被告为发行人、北京分公司；其中，北京分公司为发行人控股股东中国信达资产管理股份有限公司的分公司。

2013年12月20日，发行人接到北京市高院《应诉通知书》（【2013】高民初字第4405号）以及庄胜地产提交的民事起诉状及证据材料。根据民事起诉状之内容，庄胜地产以其未能获得信达置业20%股权为由，请求解除《庄胜二期A-G地块项目转让合作框架协议》及其补充协议(三)，并要求信达置业向其返还已经取得的庄胜二期危改小区A-G地块项目权益，信达投资向其支付违约金10亿元，并由信达置业对违约金的支付承担连带责任。

2014 年 9 月前，发行人向北京市高院递交了《答辩状》及相关证据材料。2014 年 9 月 3 日及 2014 年 11 月 26 日，北京市高院两次开庭审理。2014 年 12 月 18 日，发行人收到北京市高院民事判决书(【2013】高民初字第 04405 号)，判决驳回庄胜地产的诉讼请求。庄胜地产随即向中华人民共和国最高人民法院提起上诉。

最高人民法院经受理，于 2017 年 3 月 24 日出具民事判决书(【2015】民二终字第 61 号)，判决如下：

- (1) 撤销北京市高院于 2014 年 12 月 18 日出具的民事判决；
- (2) 确认解除庄胜地产与信达投资、信达北京分公司签订的框架协议及庄胜地产与信达投资、信达北京分公司及信达置业签订的有关补充协议；
- (3) 信达置业判决生效后十日内向庄胜地产返还其根据框架协议及有关补充协议取得的有关项目地块权益，并移交项目资料；
- (4) 信达投资有限公司于本案生效日后十日内向北京庄胜房地产开发有限公司支付违约金 10 亿元，北京信达置业有限公司对该违约金的支付承担连带责任
- (5) 庄胜地产于本判决生效后十日内向信达投资有限公司返合同款项 22.1 亿元及拆迁费用 5.3 亿元。
- (6) 驳回信达置业的反诉请求；
- (7) 初审诉讼费用约人民币 500 万元及二审诉讼费约 500 万元由信达投资有限公司及信达置业共同承担。

2018 年 7 月 20 日发行人向最高人民法院申请再审，随后，最高人民法院向发行人询问了该案件新证据情况，2018 年 10 月 9 日，最高人民法院勘查了项目现场并组织双方进行了调解。发行人就该案件聘请的专项法律顾问针对本案件出具了律师确认函。截至 2019 年 3 月 31 日，案件正处于最高人民法院再审审查过程中。发行人就该案件聘请的专项法律顾问针对本案件出具了律师确认函，根据律师确认函，发行人现时评估本诉讼于现阶段将不会对发行人财务状况造成重大影响，且并不影响发行人的正常经营，因此未计入预计负债科目。

3、信达投资、河南省金博大投资有限公司、郑州信达金博大投资有限公司与大商股份有限公司、大商股份郑州商业投资有限公司诉讼案

(1)河南省金博大投资有限公司(以下简称“金博大”)与大商股份郑州商业投资有限公司(以下简称“大商投资”)于 2013 年 5 月 22 日签订土地使用权转让协议,将金博大拥有的位于河南省郑州市太康路南、金博大城西的面积为 3607 平方米的土地转让给大商投资。金博大为发行人的全资子公司,大商投资与发行人不存在股权投资关系。

2017 年 6 月 29 日,大商投资以发行人未尽披露义务和违约为由起诉至河南省高级人民法院,请求法院:

①判令解除双方《土地使用权转让协议》及《补充协议》,金博大返还土地转让款 5,860.29 万元;

②判令金博大赔偿经济损失 2.5 亿元;

③判令金博大承担诉讼费用。

2017 年 11 月 28 日,河南省高级人民法院对案件进行了开庭审理。于 2018 年 7 月 24 日出具民事判决书(【2017】豫民初 26 号),判决如下:

①解除大商投资与河南金博大签订的《土地使用权转让协议》及《土地使用权转让协议<补充协议>》,河南金博大于本判决生效后十日内返还大商投资土地转让款 5,860.29 万元;

②河南金博大于本判决生效后十日内赔偿大商投资经济损失 2,793.758 万元;

③驳回大商投资的其他诉讼请求;

④案件受理费 1,584,814.5 元,保全费 5,000.00 元,由大商投资负担 1,139,814.5 元,由河南金博大负担 450,000.00 元。

河南金博大针对一审判决已提交上诉状。

(2)河南金博大就金博大城商场租赁合同纠纷对大商股份有限公司提起诉讼,并由河南省郑州市中级人民法院(以下简称“郑州市中院”)受理。金博大的诉讼请求如下:

①判令解除《金博大城商场十年期租赁合同》；

②判令大商股份立即清场（由被告负责商户撤场，清理自有可移动物品，但不得拆卸和移动公共设施及装修等）并返还租赁房屋；

③判令大商股份支付房屋使用费（租金）人民币 70,646,564.04 元（参照合同约定的租金标准暂计至 2018 年 4 月 27 日），并参照该租金标准支付房屋使用费至实际返还租赁房屋之日止；

④判令大商股份支付因其违约行为给原告造成的损失人民币 8,499,359.61 元（以实际拖欠的房屋使用费为基数，参照合同约定的每日万分之四违约金计算标准暂计至 2018 年 4 月 27 日），并参照该标准赔偿原告损失至实际清偿之日止；

⑤本案诉讼费用由大商股份承担。

（3）大商股份因金博大城租赁合同纠纷对河南金博大、信达投资提起诉讼，并由河南省高级人民法院（以下简称“河南省高院”）受理。2018 年 8 月 8 日，发行人接到河南省高院《应诉通知书》（【2018】豫民初 33 号）。根据民事起诉状之内容，大商股份请求依法判决河南金博大返还原告租金 128,031,905.20 元，利息 2,283,235.64 元。（自 2017 年 12 月 30 日暂计算至 2018 年 4 月 16 日，之后的利息按同期银行贷款利率支付至判决确定给付之日止），并请求法院判决信达投资对上述款项承担连带清偿责任。

（4）大商股份就项目转让合同纠纷对信达投资、郑州信达金博大投资有限公司（以下简称“郑州金博大”，现已注销）提起诉讼，并由河南省高院受理。2018 年 6 月 29 日，发行人接到河南省高院《应诉通知书》（【2018】豫民初 32 号）。根据民事起诉状之内容，大商股份请求判决信达投资返还原告受让款 7,500.00 万元，金博大城扩建项目投入费用 11,000.00 万元，并请求法院判决郑州金博大返还大商股份款项 389.48 万元。发行人、河南金博大已经在法律规定时间内提交《答辩状》。

发行人、河南金博大就该案件聘请的专项法律顾问认为上述诉讼、判决为发行人、金博大带来实际损失的可能性较小。截至 2019 年 3 月 31 日，案件仍处于法院审理阶段，发行人、金博大现时评估诉讼于现阶段将不会对发行人、金博大

财务状况造成重大影响，且并不影响发行人、金博大的正常经营。发行人已就上述诉讼计提预计负债，计提金额为 26,392,880.00 元。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人无其他重大未决诉讼或仲裁事项。

（三）受限资产情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人受限资产总计 2,570,406.90 万元，占 2019 年 3 月末总资产的 14.70%，占 2019 年 3 月末净资产 76.95%，具体情况如下：

单位：万元

项目	受限原因	2019 年 3 月 31 日
存货	抵押	2,225,549.57
固定资产	抵押	20,502.76
投资性房地产	抵押	115,435.82
长期股权投资	质押	168,948.09
货币资金	其他	39,970.66
合计		2,570,406.90

（四）其他事项

1、发行人是否存在《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组的情形

2018 年 6 月，发行人控股子公司信达地产向中国信达资产管理股份有限公司发行 796,570,892 股股份、向淮南矿业（集团）有限责任公司发行 531,047,261 股股份购买淮矿地产有限责任公司（以下简称“淮矿地产”）100% 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。

参考《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，上述购买资产行为不对发行人构成重大资产重组，具体分析如下：

（1）2017 年末，淮矿地产和信达投资的总资产分别为 227.85 亿元和 1,303.42 亿元。2017 年末，淮矿地产的总资产占信达投资总资产的比例为 17.48%，未超过 50%，未触发《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款的标准。

（2）2017 年度，淮矿地产和信达投资的营业收入分别为 58.83 亿元和 183.98 亿元。2017 年度，淮矿地产的营业收入占信达投资营业收入的比例为 31.98%，

未超过 50%，未触发《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第二款的标准。

(3) 2017 年末，淮矿地产和信达投资的净资产分别为 72.06 亿元和 209.98 亿元。2017 年末，淮矿地产的净资产占信达投资净资产的比例为 34.32%，未超过 50%，未触发《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第三款的标准。综上，报告期内发行人不存在《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组的情形。

第五节 本次募集资金运用

一、募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人董事会于 2019 年 3 月 1 日审议通过，并经发行人股东 2019 年 3 月 1 日批准，同意发行人发行不超过 100 亿元（含 100 亿元）公司债券。经中国证监会（证监许可[2019]1383 号文）核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。本期发行人拟申请向合格投资者公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

二、募集资金运用计划

（一）本期债券募集资金用途

本期债券的发行总额不超过 10 亿元，募集资金扣除相关费用后拟用于 16 信投 02 的本金回售，具体情况如下：

债券类别	证券名称	起息日	行权日	债券余额 (亿)	票面利率 (当期/%)
非公开发行 公司债券	16 信投 02	2016/08/30	2019/08/30	50.00	4.00

在本期债券募集资金到位之前，为尽可能降低债务成本，公司可根据自筹资金的情况对部分公司债券本金先行偿还，并在募集资金到位后予以置换。

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地。

（二）本期债券存续期间变更资金用途程序

在本期债券存续期间内，当发行人提出变更本期债券募集资金用途时，应当根据《受托管理协议》的规定通知受托管理人，受托管理人应当根据《债券持有人会议规则》及时召开债券持有人会议，对是否同意发行人的建议作出决议。详见募集说明书第八节“债券持有人会议”、第九节“债券受托管理人”。

三、本期债券募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金专项账户。

（二）偿债资金的归集

发行人设立了偿债保障金账户。发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日前五个工作日，发行人将付息的资金全额及时划付至偿债保障金账户；在本期债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等）十个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户，并在到期日二个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个交易日，偿债保障金账户中用于偿债的资金少于债券当期还本付息金额时，债券受托管理人应敦促发行人立刻划拨足额资金。

（三）专项账户资金的还本付息及提取

偿债保障金专户中的资金优先用于债券还本付息。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2019 年 3 月 31 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将从债券发行前后无变化，有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈

利能力和核心竞争能力。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报表及审计报告;
- (二) 主承销商出具的核查意见;
- (三) 法律意见书;
- (四) 资信评级报告;
- (五) 债券持有人会议规则;
- (六) 债券受托管理协议;
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间及地点

(一) 查阅时间

交易日：每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

(二) 查阅地点

1、发行人：信达投资有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 18 层

联系人：王炳杰

联系电话：010-62158051

传真：010-62157345

邮政编码：100081

2、主承销商：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

联系人：胡婷婷

联系地址：北京市西城区宣武门西大街甲 127 号大成大厦 23 层

联系电话：010-83326828

传真：010-83326948

邮政编码: 100031

(本页无正文,为《信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》之盖章页)



信达投资有限公司

2019 年 8 月 19 日