

股票名称：信达地产

股票代码：600657



信达地产股份有限公司
CINDA REAL ESTATE CO., LTD.

住所：北京市东城区永内大街1号

**2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
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.

北京西城区闹市口大街9号院1号楼

联席主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

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

签署日期：2021年1月13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》（2019年修订）、《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）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、高级管理人员承诺，本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书进行了核查，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。

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。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。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》（2019年修订）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期公司债券视作同意《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，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券评级为AA+级；本期债券上市前，公司最近一期末净资产为2,353,192.25万元（截至2020年9月30日合并报表中所有者权益合计）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为182,589.06万元（2017年度、2018年度和2019年度经审计合并报表中归属于母公司所有者的净利润），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见发行公告。

二、债券作为一种固定收益类金融工具，其二级市场价格变动一般与利率水平变化呈反向变动，未来市场利率的变化将直接影响债券二级市场交易价格。受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券采用固定利率且期限相对较长，在本期公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审核与注册，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。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，本公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长等特点。受宏观经济环境及政策调控、房地产开发投资及销售进度影响，2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，公司合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为1,441,233.08万元、706,135.74万元、811,481.01万元和569,366.21万元。公司经营活动现金流量净额存在一定波动，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将对公司

有息债务的覆盖保障能力带来一定的不确定性。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人合并口径资产负债率分别为86.01%、79.43%、76.92%和76.85%，扣除预收款项和合同负债的资产负债率分别为67.00%、54.76%、52.47%和51.60%。受长淮信达地产有限公司并表影响，发行人2018年末资产负债率及扣除预收款项和合同负债的资产负债率显著下降。2017年、2018年和2019年，发行人EBITDA利息倍数分别为1.22、1.08和1.15¹；2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，流动比率分别是1.93、1.67、1.62和1.74，速动比率分别是0.74、0.53、0.49和0.65，EBITDA利息倍数与速动比率均处于较低水平。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

六、截至2020年9月末，公司有息债务余额合计为3,820,129.24万元。发行人有息债务总额较大，未来若房地产行业形势或公司的经营发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临较大的资金压力。

七、近年来，公司加大对重点一、二线城市房地产投资开发力度。截至2019年末，公司的主要项目集中于上海、合肥、杭州、宁波、深圳、重庆等一、二线城市，房地产业务非一、二线金额占比为30.36%。未来公司将继续加大对三、四线城市项目的去化力度，业务聚焦重点一、二线城市房地产投资开发。若公司未来不能持续保持去化力度和提高去化水平，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

八、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。

¹ 本募集说明书摘要 EBITDA 利息倍数的计算方法与发行人定期报告披露的 EBITDA 利息倍数计算方法略有区别，本募集说明书摘要披露的 EBITDA 利息倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销) / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)。

房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

九、根据《信达地产股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》，债券持有人会议决议对所有债券持有人（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，下同）均具有同等约束力。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作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、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至2020年9月末，公司抵押和质押借款金额合计881,258.06亿元。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十一、2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，公司其他应收款（不包括应收利息及应收股利）余额分别为81,077.73万元、155,138.08万元、112,820.51万元和190,583.26万元。截至2020年9月末，公司其他应收款占总资产的比重为1.87%，占比较低。虽然公司其他应收款主要为对联营企业、合营企业的往来款，支付的押金、保证金，回款风险相对可控，发生其他应收款无法收回的可能性相对较小。但若未来上述应收款项不能及时收回，将对发行人盈利能力和经营活动现金流量产生一定负面影响。

十二、截至2020年9月末，公司已发行债券面值为168.47亿元。其中中期票据面值31.6亿元，公开发行的公司债券面值29.34亿元，非公开发行的公司债券面值为49亿元，定向债务融资工具20亿元，资产支持专项票据8.61亿元，债权融资计划29.92亿元。上述中期票据、公司债券、定向工具、资产支持票据及债权融资计划均处于正常存续状态。

十三、2017年7月20日信达地产第十届董事会第二十九次（临时）会议审议

通过了公司发行股份购买资产的议案。公司向中国信达发行股份购买其拟持有的淮矿地产60%股权，向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产40%股权。本次交易构成重大资产重组。本次交易完成后，发行人对淮矿地产持股比例为100%。2018年6月28日，发行人收到中国证监会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027号）。2018年7月24日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕，本次发行后信达地产股份数量为2,851,878,595股。

2019年1月4日，发行人发布公告称经安徽省淮南市工商行政管理局核准，淮矿地产的公司名称已变更为“长淮信达地产有限公司”，其他登记事项未发生变更。长淮信达地产是一家具有国家房地产开发一级资质的专业房地产企业，自成立以来坚持以房地产开发为主体，商业运营与物业管理协同的发展战略，持续推进资源整合，逐步发展为综合性房地产开发企业。经过多年业务拓展，形成了成熟的业务体系，包括城市中高端住宅开发、商业运营管理、物业管理服务等多业态的综合开发经营模式，并在目标区域具有较强的品牌影响力。

本次交易完成后，发行人仍将专注于房地产事业，持续发挥中国信达背景资源和协同合力，打造特色的地产发展模式，建立地产开发、金融投资、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有行业知名度的综合开发投资服务商。本次交易有利于提高发行人资产质量，改善发行人财务状况和增强盈利能力，有利于发行人减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

由于本期公司债券偿债的资金主要来源为发行人经营活动现金流入和取得投资收益收到的现金，如果本次重大资产重组后，发行人业务整合效果不佳，将可能导致发行人经营活动现金流入减少，进而对本期债券偿付能力造成不利影响。

十四、根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等

因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

十五、本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》。本期债券不向公司股东优先配售，普通投资者不得参与发行认购。本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行配售。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

目录

释义	1
第一节 发行概况.....	4
一、发行人基本情况.....	4
二、公司债券发行决策情况.....	4
三、本期债券发行的基本情况及发行条款.....	5
四、本期债券发行及上市安排.....	10
五、本期债券发行的有关机构.....	10
六、认购人承诺.....	12
七、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	13
第二节 发行人及本期债券的资信状况.....	14
一、本期债券的信用评级情况.....	14
二、信用评级报告的主要事项.....	14
三、发行人的资信情况.....	16
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	20
一、增信机制.....	20
二、偿债计划.....	20
三、偿债资金来源.....	21
四、偿债应急保障方案.....	21
五、偿债保障措施.....	23
六、发行人违约责任.....	26
第四节 发行人基本情况.....	28
一、发行人概况.....	28
二、发行人组织结构及对其他企业的权益投资情况	41
三、发行人的控股股东及实际控制人.....	53
四、发行人董事、监事、高级管理人员的情况	58
五、发行人主营业务情况.....	65
六、发行人法人治理结构及最近三年及一期的运行情况	112
七、发行人合法合规经营情况.....	116
八、发行人的独立性情况.....	116
九、关联方及关联交易情况.....	117
十、发行人最近三年及一期资金违规占用及担保情况	148
十一、内部管理制度的建立及运行情况.....	148
十二、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	153
第五节 财务会计信息.....	156
一、财务报表编制基础及注册会计师审计意见.....	156
二、会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明	156
三、最近三年及一期财务会计资料.....	158
四、合并报表范围的变化.....	165

五、最近三年及一期主要财务指标.....	167
六、管理层讨论与分析.....	170
七、有息债务情况.....	212
八、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	213
九、资产负债表日后事项及其他重要事项.....	214
十、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排.....	215
第六节 募集资金运用.....	220
一、本期债券募集资金规模.....	220
二、本期债券募集资金使用计划.....	220
三、本期公司债券募集资金运用对财务状况的影响.....	221
四、本期公司债券募集资金专户安排.....	221
五、前次募集资金使用情况.....	222
第七节 备查文件.....	223
一、备查文件.....	223
二、查阅地点.....	223
三、查阅时间.....	224

释义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

发行人/本公司/公司/信达地产	指	信达地产股份有限公司
信达投资/控股股东	指	信达投资有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
本次债券、本次公司债券	指	发行人 2020 年 7 月 9 日召开的第八十八次（2020 年第一次临时）股东大会决议通过的公开发行公司债券，信达地产股份有限公司面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
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	指	中信证券股份有限公司
主承销商	指	牵头主承销商和联席主承销商的合称
债券受托管理人、受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本期公司债券之投资者
持有人会议规则/债券持有人会议规则	指	《信达地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
债券受托管理协议	指	《信达地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
发行人律师	指	北京市中伦律师事务所
安永华明事务所/安永华明/审计机构	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

人民银行	指	中国人民银行
银监会 ¹	指	中国银行业监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国土资源部 ²	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部/住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
深圳建信	指	深圳市建信投资发展有限公司
正元投资	指	正元投资有限公司
崇远投资	指	北京崇远投资经营公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
天桥北大青鸟	指	北京天桥北大青鸟科技股份有限公司
浙江信达地产	指	浙江信达地产有限公司
宁波信达中建	指	宁波信达中建置业有限公司
嘉兴信达建设	指	嘉兴市信达建设房地产开发有限公司
台州信达置业	指	台州信达置业有限公司
沈阳理想置业	指	沈阳信达理想置业有限公司
沈阳穗港	指	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
长春信达丰瑞	指	长春信达丰瑞房地产开发有限公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司

1 2018 年 3 月，根据第十三届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案，将中国银行业监督管理委员会和中国保险监督管理委员会的职责整合，组建中国银行保险监督管理委员会，不再保留中国银行业监督管理委员会。

2 2018 年 3 月，根据第十三届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案将国土资源部的职责，国家发展和改革委员会的组织编制主体功能区规划职责，住房和城乡建设部的城乡规划管理职责，水利部的水资源调查和确权登记管理职责，农业部的草原资源调查和确权登记管理职责，国家林业局的森林、湿地等资源调查和确权登记管理职责，国家海洋局的职责，国家测绘地理信息局的职责整合，组建自然资源部，作为国务院组成部门。

海南信达置业	指	海南信达置业有限公司
上海信达银泰	指	上海信达银泰置业有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司
青岛信达置业	指	青岛信达置业有限公司
青岛信达荣昌	指	青岛信达荣昌置业集团有限公司
广东信达地产	指	广东信达地产有限公司
山西信达房产	指	山西信达房地产开发有限公司
宁波中建物业	指	宁波中建物业管理有限公司
安徽建银物业	指	安徽信达建银物业管理有限公司
深圳信达置业	指	深圳信达置业有限公司
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
信达重庆房产	指	信达重庆房地产开发有限公司
阜新信达房产	指	信达（阜新）房地产开发有限公司
上海万茸置业	指	上海万茸置业有限公司
宁波杉杉鸿发置业	指	宁波杉杉鸿发置业有限公司
新疆恒信雅居	指	新疆恒信雅居房地产开发有限公司
淮矿地产、长淮信达地产	指	淮矿地产有限责任公司，于 2019 年 1 月 2 日更名为长淮信达地产有限公司
淮矿集团	指	淮南矿业（集团）有限责任公司
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
工作日	指	周一至周五（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定节假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日）
最近三年、近三年	指	2017 年、2018 年、2019 年
最近一期	指	2020 年 1-9 月
报告期、最近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月
元	指	如无特别说明，指人民币元

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

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：信达地产股份有限公司

英文名称：CindaRealEstateCo.,Ltd.

法定代表人：赵立民

注册资本：285,187.8595 万元

注册地址：北京市东城区永内大街 1 号

办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座

股票简称：信达地产

股票代码：600657

统一社会信用代码：911100001015301828

公司网址：www.cindare.com

公司电子邮箱：dongban_dc@cinda.com.cn

联系电话：010-82190959

公司办公地址邮政编码：100081

上市地点：上海证券交易所

二、公司债券发行决策情况

2020年6月24日，公司第十一届董事会第二十二次（临时）会议审议通过了公司公开发行公司债券方案的议案，同意公司向专业投资者公开发行规模为不超过100亿元（含100亿元）的公司债券，并提交股东大会审议。

2020年7月19日，公司第八十八次（2020年度第1次临时）股东大会审议通过

了公司公开发行公司债券方案的议案，同意公司向专业投资者公开发行规模为不超过100亿元（含100亿元）的公司债券，并授权公司董事会或董事会授权人士全权办理本次公开发行债券的有关事宜。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币70.04亿元（含70.04亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2923号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

三、本期债券发行的基本情况及发行条款

发行主体：信达地产股份有限公司

债券名称：信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

债券期限：本期债券分为2个品种。品种一为5年期固定利率债券，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为5年期固定利率债券，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。

发行规模：本次债券不超过人民币70.04亿元（含70.04亿元），采用分期发行方式。本期债券是本次债券的第一期发行，本期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过人民币28.79亿元（含28.79亿元）。本期债券分2个品种，并引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

超额配售选择权：发行人和簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币10亿元的基础上可追加不超过人民币28.79亿元（含28.79亿元）的发行额度。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面利率将通过簿记建档方式确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选

择权，则未被回售部分的债券存续期内第3年和第4年票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点，在债券存续期内第3年和第4年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期内第3年和第4年票面利率仍维持原有票面利率不变。在存续期的第4年末，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券存续期第5年票面利率为存续期内第3年和第4年票面利率加调整基点，在债券存续期内第5年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期内第5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存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第2年末调整其后2年的票面利率，有权决定是否在本期债券品种一存续期的第4年末调整其后1年的票面利率。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第3年末调整本期债券品种二存续期后2年的票面利率。

发行人将于本期债券品种一存续期的第2个计息年度和第4个计息年度及本期债券品种二存续期的第3个计息年度付息日前的第10个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第2个计息年度、第4个计息年度付息日和本期债券品种二的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的

公告之日起3个交易日内，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，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行方式及发行对象：本期债券采用面向专业投资者公开发行的方式发行。本期债券具体发行方式请参见发行公告。本期债券的发行对象为专业投资者，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》（法律、法规禁止购买者除外）。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2021年1月25日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。

付息日期：本期债券品种一的付息日为2022年至2026年每年的1月25日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2025年每年的1月25日。本期债券品种二的付息日为2022年至2026年每年的1月25日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的1月25日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券品种一的到期日为2026年1月25日；若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2025年1月25日。本期债券品种二的到期日为2026年1月25日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2024年1月25日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2026年1月25日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2023年1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2025年1月25日。本期债券品种二的兑付日期为2026年1月25日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2024年1月25日。如遇法定节假日或休息日，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。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为2021年1月25日至2026年1月24日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年1月25日至2023年1月24日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年1月25日至2025年1月24日。本期债券品种二的计息期限为2021年1月25日至2026年1月24日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年1月25日至2024年1月24日。

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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

牵头主承销商、簿记管理人：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及簿记管理人。

联席主承销商、债券受托管理人：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及受托管理人。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构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。配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向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，按照等比例的原则进行配售，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。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，本期公司债券信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA+。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

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。

募集资金专项账户：本期募集资金将存放于发行人设立的专项账户（以下简称“募集资金专项账户”）集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。募集资金专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户名称：信达地产股份有限公司

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司北京中关村支行

银行账户：0433629000200005

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。

四、本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

簿记日期：	2021 年 1 月 21 日
发行首日：	2021 年 1 月 22 日
预计发行期限：	2021 年 1 月 22 日-2021 年 1 月 25 日

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所和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。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：信达地产股份有限公司

法定代表人：赵立民

住所：北京市东城区永内大街 1 号

办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座

联系电话：010-82190959

传真：010-82190933

联系人：王琦、董芳雨

（二）牵头主承销商/簿记管理人

公司名称：信达证券股份有限公司

法定代表人：祝瑞敏

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、宋翔、芦婷、邱实、马梦蝶、汤斌斌

联系电话：010-83326872

传真：010-83326920

（三）联席主承销商/债券受托管理人

公司名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：姜琪、王翔驹、华龙、马征、张哲戎

联系电话：010-60837531

传真：010-60833504

（四）发行人律师

名称：北京市中伦律师事务所

负责人：张学兵

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 33、36、37 层

经办律师：韩公望、石易

联系电话：010-59572288

传真：010-65681022/1838

（五）会计师事务所

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：毛鞍宁

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

签字注册会计师：吴德明、李娜、罗春艳

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

（六）评级机构

公司名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：王超凡、王钰莹

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（七）申请上市的交易场所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

（八）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68873878

传真：021-68870059

六、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对债券持有人的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、法规的规定发生的合法变更事项，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上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作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。

七、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人根据其聘请的与本期发行有关的中介机构、相关人员的书面确认及在作出合理及必要的查询后确认，截至2020年9月30日，本期债券主承销商信达证券股份有限公司控股股东为中国信达；中国信达全资子公司信达投资为发行人控股股东，直接持有发行人有表决权的股份为1,571,089,183股，持股比例为55.09%，通过其子公司海南建信间接持有发行人有表决权的股份为10,369,100股，持股比例为0.36%；信达投资直接和间接持有发行人有表决权的股份合计为1,581,458,283股，合计持股比例为55.45%。发行人与信达证券股份有限公司存在关联关系。信达证券亦为发行人公开发行2016年公司债券、非公开发行2016年公司债券及非公开发行2019年公司债券的主承销商。

截至2020年9月30日，本期债券主承销商中信证券股份有限公司自营业务股票账户持有发行人11,170股，信用融券专户持有发行人15,700股，前述投资系相关投资部门独立自主操作。

除上述情形外，发行人与其聘请的与本次发行有关的其他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 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经本期债券信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。中诚信国际出具了《信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，中诚信国际对本期债券的跟踪评级报告将在中诚信国际网站和上海证券交易所网站公告。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。上述信用等级表示受评发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的主容摘要

1、评级观点

中诚信国际评定信达地产股份有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的债项信用等级为 AA+。中诚信国际肯定了公司强大的股东背景和有力的股东支持，杠杆水平下降，资本结构优化以及畅通的融资渠道等方面优势对公司整体信用实力提供的有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业政策、资产周转较慢、签约销售金额下滑及合联营项目投资规模较大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2、优势

（1）强大的股东背景，有力的股东支持。公司系中国信达资产管理股份有限公司旗下唯一房地产开发运营平台，在项目资源获取、业务协同和融资担保等方面获得了中国信达强有力的支持。

（2）杠杆水平下降，资本结构优化。近年来公司净负债率保持下降态势；

利润积累带动所有者权益规模上升，资本结构有所优化。

（3）畅通的融资渠道。公司与金融机构保持良好合作关系，此外作为上市公司，拥有较为通畅的融资渠道。

3、关注

（1）房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

（2）资产周转较慢。受部分项目土地成本较高及开发进度不及预期的影响，公司存货周转较慢，且沉淀于交易性金融资产、债权投资、其他流动资产等科目的资产规模较大，其资产质量及周转情况值得关注。

（3）签约销售金额下滑。在较慢周转速度及拿地节奏放缓的影响下，2019年以来公司销售业绩同比下滑，中诚信国际关注公司销售业绩的稳定性。

（4）合联营项目规模投资较大。公司合联营项目较多，部分项目规模较大，且土地成本较高，公司非并表项目的运作情况亦将对其信用质量产生影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网

站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）其他事项

2018 年 3 月 5 日，中诚信证券评估有限公司发布《中诚信证评关于“16 信地 01”和“16 信地 02”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》，将发行人主体评级由 AA 上调至 AA+，评级展望稳定。2018 年 4 月 12 日，中诚信国际信用评级有限责任公司发布《信达地产股份有限公司 2018 年跟踪评级报告》，将发行人主体评级由 AA 上调为 AA+，评级展望为稳定。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2020年9月30日，发行人在建设银行、上海银行、中信银行、浙商银行、浦发银行、渤海银行、南洋商业银行等多家国内商业银行获得授信额度合计425.66亿元；其中，已使用的银行授信额度共计267.69亿元，未使用授信余额157.97亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的违约情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现重大违约。

（三）截至最近一期末存续债券及偿还情况

截至2020年9月末，发行人存续债券及偿还情况如下：

单位：亿元

债券类别	债券简称	发行日期	到期日期	报告期 末余额	债项 评级	主体 评级	票面利率 (当期)%	还本付息情况
定向 工具	18 信达地产 PPN002	2018-12-24	2021-12-25	10.00	-	AA+	5.97	按时付息
	18 信达地产 PPN001	2018-12-12	2021-12-14	10.00	-	AA+	5.68	按时付息
非公开 发行公 司债券	19 信地 03	2019-07-24	2022-07-26	7.00	-	AA+	4.90	按时付息
	19 信地 02	2019-05-17	2022-05-21	27.00	-	AA+	4.98	按时付息
	19 信地 01	2019-01-18	2022-01-22	15.00	-	AA+	5.50	按时付息
公开发 行公 司 债券	16 信地 02	2016-03-14	2021-03-15	4.54	AA+	AA+	5.10	按时付息
	16 信地 01	2016-02-29	2021-03-01	24.80	AA+	AA+	5.30	按时付息
一般中 期票据	20 信达地产 MTN002	2020-08-11	2023-08-13	14.60	AA+	AA+	3.90	未到付息日
	20 信达地产 MTN001	2020-05-19	2023-05-21	16.00	AA+	AA+	3.50	未到付息日
	15 信达地产 MTN003	2015-12-11	2020-12-15	1.00	AA+	AA+	5.50	按时付息
资产支 持票据	19 信达地产 ABN001 优先 A2	2019-01-17	2021-01-26	0.57	AAA	-	5.30	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A3	2019-01-17	2022-01-26	0.84	AAA	-	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A4	2019-01-17	2023-01-26	0.92	AAA	-	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A5	2019-01-17	2024-01-26	1.00	AAA	-	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A6	2019-01-17	2025-01-26	1.07	AAA	-	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A7	2019-01-17	2026-01-26	1.15	AAA	-	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A8	2019-01-17	2027-01-26	1.24	AAA	-	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A9	2019-01-17	2028-01-26	1.32	AAA	-	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 次级	2019-01-17	2028-01-26	0.50	AAA	-	-	-
债权融 资计划	20 京信达地产 ZR003	2020-8-25	2021-02-25 2021-08-25 2022-02-25 2022-08-25 2023-02-25 2023-08-25	3.00	-	-	5.00%	未到付息日
	20 京信达地产 ZR002	2020-7-10	2023-07-10	3.19	-	-	4.68%	未到付息日
	20 京信达地产 ZR001	2020-04-13	2023-04-13	3.00	-	-	5.98%	按时付息
	19 京信达地产 ZR003	2019-12-26	2022-12-26	3.81	-	-	6.37%	按时付息

19 京信达地产 ZR002	2019-11-28	2020-11-28 2021-05-28 2021-11-28	3.92	-	-	6.20%	按时付息兑付
19 京信达地产 ZR001	2019-11-08	2022-11-08	13.00	-	-	5.50%	未到付息日

注：1、“16信地01”为5年期，附第3年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2019年3月1日，“16信地01”回售0.20亿元，报告期末余额24.80亿元，调整后年利率5.30%；

2、“16信地02”为5年期，附第3年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2019年3月15日，“16信地02”回售0.46亿元，报告期末余额4.54亿元，调整后年利率5.10%；

3、“19信地01”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行票面利率5.50%，目前未到回售日；

4、“19信地02”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行票面利率4.98%，目前未到回售日；

5、“19信地03”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行票面利率4.90%，目前未到回售日；

6、“18信达地产PPN001”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权；

7、“18信达地产PPN002”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
流动比率	1.74	1.62	1.67	1.93
速动比率	0.65	0.49	0.53	0.74
资产负债率	76.85%	76.92%	79.43%	86.01%
EBITDA 利息倍数	-	1.15	1.08	1.22
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：未经特别标明，以上财务指标均按照合并报表口径计算：

（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=（负债合计/资产总计）x100%

(4) EBITDA利息倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销) / (计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) × 100%

(6) 利息偿还率 = (实际利息偿还额 / 应付利息) × 100%

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的起息日为2021年1月25日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。

本期债券品种一的付息日为2022年至2026年每年的1月25日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2025年每年的1月25日。本期债券品种二的付息日为2022年至2026年每年的1月25日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的1月25日。如遇法定节假日或休息日，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。

本期债券品种一的到期日为2026年1月25日；若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2025年1月25日。本期债券品种二的到期日为2026年1月25日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2024年1月25日。

本期债券品种一的兑付日期为2026年1月25日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2023年1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2025年1月25日。本期债券品种二的兑付日期为2026年1月25日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2024年1月25日。如遇法定节假日或休息日，

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。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在主管部门指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的利润及现金流。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月，发行人合并口径营业收入分别为1,521,604.89万元、1,875,406.67万元、1,947,839.31万元和1,224,186.31万元，归属于母公司所有者的净利润分别为101,128.77万元、215,097.00万元、231,541.42万元和110,312.55万元。

报告期内，公司盈利状况较好，为本期债券的偿付提供保障。随着公司业务不断发展，公司营业收入和盈利情况有望进一步提升，从而为本期债券的偿付提供保障。有关偿债能力分析、盈利能力分析，具体情况请参见“第五节、财务会计信息”。

四、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

公司施行较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2019年12月31日，公司流动资产余额为854.77亿元，其中使用受限的流动资产为163.64亿元，包括使用受限的货币资金2.92亿元，已质押的应收账款0.07亿元，已抵押的存货为160.65亿元。公司流动资产明细构成如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,878,837.73	20.97%	1,447,716.24	16.94%	1,954,786.16	21.39%	1,619,049.72	25.94%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
交易性金融资产	408,586.81	4.56%	386,747.55	4.52%	182,599.48	2.00%	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	6,800.19	0.11%
应收票据	2,700.00	0.03%	2,400.00	0.03%	2,358.72	0.03%	245.00	0.00%
应收账款	16,281.45	0.18%	30,850.39	0.36%	28,634.57	0.31%	52,138.92	0.84%
预付款项	14,442.14	0.16%	8,622.72	0.10%	16,568.57	0.18%	83,899.74	1.34%
其他应收款	190,583.26	2.13%	112,820.51	1.32%	155,138.08	1.70%	96,057.51	1.54%
存货	5,645,318.88	63.01%	5,983,859.01	70.01%	6,253,349.02	68.41%	3,830,553.78	61.38%
一年内到期的非流动资产	535,006.93	5.97%	78,589.95	0.92%	20,483.16	0.22%	-	-
其他流动资产	267,781.95	2.99%	496,107.99	5.80%	526,834.73	5.76%	551,726.32	8.84%
流动资产合计	8,959,539.15	100.00%	8,547,714.36	100.00%	9,140,752.49	100.00%	6,240,471.18	100.00%

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司实施积极灵活的销售和价格策略，针对不同地区、城市和项目特点，采取具体有效的应对措施，加快新推楼盘和现有项目的销售，针对库存量较大、库存时间较长的部分区域，制定了灵活的销售策略和价格手段，提高产品销售的去化率，努力确保资金回笼，公司资金余额充裕。

（二）尚未使用的银行授信和银行贷款支持

作为一家在上海证券交易所上市的公司，公司声誉和信用记录良好，与多

家商业银行建立了良好的合作关系。截至2020年9月30日，发行人在建设银行、上海银行、中信银行、浙商银行、浦发银行、渤海银行、南洋商业银行等多家国内商业银行获得授信额度合计425.66亿元，其中未使用授信余额157.97亿元，如在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行贷款予以解决。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，具体情况请参见募集说明书“第九节、债券受托管理人。”

（三）设立专门的偿付工作小组

公司将严格按照财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。通过定期的财务预算安排当期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的

利益。公司指定相关部门负责协调本期债券偿付工作，在本期债券每年的利息偿付日之前和/或本金兑付日之前的十五个交易日内，公司相关部门组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（四）严格的信息披露

发行人将在本期债券存续期内每一个会计年度结束之日起 4 个月内或每一个会计年度上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并公告上一年年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的情况下，公司将提前披露延期披露定期报告的公告，说明延期原因及是否存在影响偿付债券本息能力的情形和风险。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
- 3、发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；
- 4、发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；
- 5、发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、

解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

9、发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

12、发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

13、发行人拟变更募集说明书的约定；

14、发行人不能按期支付本息；

15、发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

16、发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50% 以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上；

17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

18、发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

19、发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿

债保障措施发生重大变化；

20、发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

21、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

22、发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

23、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

（五）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（六）拥有强大的股东背景和强有力的股东支持

公司控股股东信达投资是中国信达的全资子公司，中国信达隶属于财政部，是从事商业银行不良资产处置的四大资产管理公司之一。信达地产作为中国信达体系内唯一房地产开发业务运作平台，依托于中国信达系统的房地产资源及各金融平台的支持，公司在项目和资金方面加强信达系统协同联动，集团协同效应有所显现。在股东强有力的支持下，公司在融资和项目资源获取等方面具有一定优势，为本期债券的偿付提供了一定的保障。

六、发行人违约责任

（一）违约事件

1、发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

2、发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

6、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

7、违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

8、发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）争议解决机制

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）基本情况

公司名称：信达地产股份有限公司

法定代表人：赵立民

设立日期：1984 年 7 月 20 日

注册资本：285,187.8595 万元

注册地址：北京市东城区永内大街 1 号

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座

统一社会信用代码：911100001015301828

信息披露事务负责人：陈戈

联系电话：010-82190959

办公地址邮政编码：100081

所属行业：房地产

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

（二）发行人设立及上市情况

公司的前身北京市天桥百货股份有限公司，系北京天桥百货商场于 1984 年 7 月 20 日发起设立的中国改革开放以来第一家正式注册的股份制企业。1993 年 5 月经北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第 43 号文批准，经中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）6 号文复审通过，同意北京市天桥百货股份有限公司作为规范的社会募集公司向社会公开发行股票，发行后总股本为 47,435,468 股，经上海证券交易所上证上函（93）第 2032 号文审核批准，公司

股票在上海证券交易所挂牌交易。

（三）上市以来股本变动情况

1、1994 年 1 月，根据公司董事会和股东大会决议，并经北京市体改委京体改字（1993）第 177 号文批准，公司进行增资配股，公司实施每 10 股送 2 股、配售 8 股方案后，股本增至 76,318,933 股。

2、1998 年 4 月，公司股东大会批准公司 1997 年度利润分配方案，以 1997 年年末总股本 76,318,933 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，方案实施后公司股本增至 91,582,720 股。

3、1999 年 4 月，公司股东大会批准公司 1998 年度利润分配方案，以 1998 年年末总股本 91,582,720 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，方案实施后公司股本增至 119,057,536 股。

4、2000 年 9 月，公司以 1999 年年末总股本 119,057,536 股为基数，按照每 10 股配售 3 股方案实施配股，完成后公司股本增至 137,752,179 股。

5、2001 年 10 月，公司股东大会批准 2001 年度中期利润分配方案，以公司 2001 年 6 月 30 日的总股本 137,752,179 股为基数，按每 10 股转增 3 股的比例进行资本公积金转增股本，方案实施后公司股本增至 179,077,832 股。

6、2003 年 6 月，公司股东大会批准 2002 年度利润分配、资本公积金转增股本方案，公司以 2002 年年末总股本 179,077,832 股为基数，向全体股东每 10 股派送红股 2 股，每 10 股转增 5 股，方案实施后公司股本增至 304,432,315 股。

7、2006 年 7 月，公司进行股权分置改革工作，股改对价为 10 送 2.86 股（资本公积金定向向流通股每 10 股转增 11 股），2006 年 7 月 24 日，股东大会通过了股改方案，2006 年 8 月 4 日，股改对价到账，公司总股本增至 497,034,936 股。

8、2008 年 12 月，经中国证监会核准，公司向信达投资、深圳建信、海南建信、正元投资、赣粤高速公开发行股份共计 1,027,225,506 股，发行完成后公司股份总数增至 1,524,260,442 股。

9、2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

10、2018 年 6 月，公司向中国信达发行 796,570,892 股股份、向淮矿集团发行 531,047,261 股股份购买淮矿地产 100%的股权的交易获得中国证监会的批复；2018 年 7 月，作为标的资产的淮矿地产 100%股权已完成过户至信达地产名下的工商变更登记手续，并取得换发的营业执照，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次发行后信达地产股份数量为 2,851,878,595 股，持有淮矿地产 100%股权。目前公司已完成工商变更登记手续，取得北京市工商行政管理局东城分局换发的《营业执照》，注册资本由 1,524,260,442 元人民币变更为 2,851,878,595 元人民币。

11、2018 年 9 月 28 日，中国信达与信达投资签署了《股权托管协议》，中国信达将所持信达地产 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%，委托效力及于因信达地产转增、送红股等方式而新增的股份）对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理，托管期限为自《股权托管协议》生效之日起至中国信达出售或转让全部标的股权从而导致中国信达不再直接持有，或者不再通过除信达投资外其他子公司间接持有信达地产的股权之日止。本次股权托管后，信达投资通过直接或间接的方式合计持有信达地产 27.52%的股份（即 784,887,391 股，本次股权托管前已经持有）；同时，信达投资通过《股权托管协议》间接拥有信达地产 27.93%的表决权；信达投资合计拥有信达地产 55.45%的表决权，从而获得信达地产的控制权，信达地产将纳入信达投资的合并财务报表的合并范围。2018 年 11 月 1 日，信达投资收到了中国证监会《关于核准豁免信达投资有限公司要约收购信达地产股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2018]1744 号），核准豁免信达投资应履行的要约收购义务。

12、2018 年 11 月 26 日及 27 日，中国信达及其全资子公司信达投资分别召开董事会，审议通过了中国信达拟将其持有的全部信达地产 796,570,892 股股份协议转让给信达投资。2019 年 1 月 24 日，中国信达收到财政部印发的《财政部关于信达公司协议转让信达地产股权有关事项的批复》（财金[2019]3 号），财政部原则同意中国信达将所持的 796,570,892 股信达地产股份直接协议转让给信达投资；2019 年 1 月 25 日，中国信达与信达投资签署《中国信达资产管理股份有限公司与信达投资有限公司关于信达地产股份有限公司之股份转让协议》，协

议约定中国信达将其直接持有的全部信达地产 796,570,892 股股份协议转让给信达投资。2019 年 2 月 28 日，信达投资收到中国证监会出具的《关于核准豁免信达投资有限公司要约收购信达地产股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2019]257 号），核准豁免信达投资因协议转让而持有公司 796,570,892 股股份，导致合计控制公司 1,581,458,283 股股份，约占公司总股本的 55.45%而应履行的要约收购义务。2019 年 4 月 23 日，信达地产接到中国信达的通知，其协议转让部分公司股份事宜已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成过户登记手续，过户日期为 2019 年 4 月 18 日。本次股份转让过户手续完成后，中国信达不再直接持有公司股份；信达投资直接持有公司 55.09%的股份，并通过海南建信投资管理股份有限公司间接持有公司 0.36%的股份，故信达投资通过直接或间接方式合计持有信达地产 55.45%的股份。本次股权转让完成后，公司实际控制人未发生变化。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股。

（四）重大资产重组情况

2017 年 7 月 20 日，信达地产第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过了公司发行股份购买资产的议案。公司向中国信达发行股份购买其拟持有的淮矿地产 60%股权，向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产 40%股权。本次交易构成重大资产重组。本次交易完成后，发行人对淮矿地产持股比例为 100%。2018 年 6 月 28 日，发行人收到中国证监会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027 号）。2018 年 7 月 24 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次发行后信达地产股份数量为 2,851,878,595 股，持有淮矿地产 100%股权，并将其纳入合并报表范围。

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

1、重大资产重组的具体情况

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

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

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

2018 年 7 月 10 日，信达地产与中国信达、淮矿集团签署关于淮矿地产之《股权转让协议》，中国信达、淮矿集团同意将其持有的淮矿地产股权转让给信达地产。各方确认并同意，在《股权转让协议》生效后，中国信达、淮矿集团协助淮矿地产尽快办理工商变更登记。2018 年 7 月 12 日，经淮南市工商行政管理局核准，淮矿地产已就本次发行股份及支付现金购买资产涉及的标的资产过户事宜完成了股东变更事项的工商变更登记手续，并取得了淮南市工商行政管理局换发的《营业执照》。

2018 年 7 月 16 日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行股份购买资产出具了安永华明（2018）验字第 61210341_A01 号《信达地产股份有限公司发行股份购买资产验资报告》。根据该验资报告，截至 2018 年 7 月 16 日，作为标的资产的淮矿地产 100% 股权已完成过户至信达地产名下的工商变更登记手续，并取得换发的营业执照。信达地产已收到中国信达、淮矿集团合计持有的

淮矿地产经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币 1,327,618,153 元，变更后的注册资本为人民币元 2,851,878,595 元。

2018 年 7 月 24 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。公司本次发行股份数量为 1,327,618,153 股（有限售条件的流通股），按照 60% 比例计算，已向中国信达名下登记 796,570,892 股；按照 40% 比例计算，已向淮矿集团名下登记 531,047,261 股，本次发行后信达地产股份数量为 2,851,878,595 股。

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

2、本次交易涉及的资产评估和作价情况

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

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

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

3、本次重组交易对发行人的影响

（1）对上市公司主营业务的影响

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

①有利于提高发行人资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

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

②有效避免同业竞争

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

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

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

施避免未来可能形成的同业竞争。

③本次交易对发行人关联交易的影响

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

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

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

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

（2）对发行人股权结构的影响

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

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
信达投资	774,518,291	50.81	774,518,291	27.16
海南建信	10,369,100	0.68	10,369,100	0.36
中国信达	-	-	796,570,892	27.93
淮矿集团	-	-	531,047,261	18.62
其他股东	739,373,051	48.51	739,373,051	25.93

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
合计	1,524,260,442	100.00	2,851,878,595	100.00

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

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

（3）对发行人主要财务指标的影响

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

单位：万元，%

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

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

4、备考财务报表的编制基础

根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》以及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2014 年修订）》之相关规定，信达地产在本次重大资产重组过程中，以信达地产的合并报表为基础，依据本次重大资产重组完成后的架构编制了 2016 年度及 2017 年度的备考合并财务报表。本次重大资产重组属于非同一控制下企业合并。备考合并财务报表以本公司的 2016 年度及 2017 年度的合并财务报表中资产、负债以及权益的账面价值为基础，与淮矿地产 2016 年度及 2017 年度的合并财务报表中资产、负债以及权益的公允价值相加，并考虑本公司和淮矿地产之间的交易、往来于备考合并财务报表作抵销后编制。

备考合并财务报表是按下述假设编制而成：

（1）备考合并财务报表附注二所述的相关交易方案能够获得中国证券监督管理委员会的批准。

（2）备考合并财务报表假定信达地产拟合并淮矿地产而向中国信达和淮矿集团发行的股份，已于备考合并财务报表期初（2016 年 1 月 1 日）即已发行；拟向中国信达和淮矿集团发行股份取得的淮矿地产的 100% 股东权益，已于备考合并财务报表期初即已持有。备考合并财务报表的合并日为 2016 年 1 月 1 日，信达地产和淮矿地产及全部子公司（以下合称“本集团”）自合并日属于同一合并范围。

（3）信达地产发行股份购买淮矿地产 100% 的股权交易按照《企业会计准则——企业合并》中有关非同一控制下企业合并的处理原则进行账务处理，即于 2016 年 1 月 1 日将淮矿地产的可辨认净资产按公允价值纳入备考合并财务报表。淮矿地产合并日的可辨认净资产的公允价值以 2017 年 3 月 31 日经评估后的各项可辨认资产和负债的公允价值为基础，经过前推调整得出。合并成本与可辨认净资产的公允价值之间的差额作为商誉。评估增值的部分在备考合并财务报表期间计提折旧或摊销。

（4）由本次重大资产交易而产生的费用、税务等影响未在备考合并财务报表中反映。

（5）鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，备考合并财务报表只列示备考合并资产负债表、备考合并利润报表及有关对备考财务报表使用者具有重大参考意义的附注项目，未列示“其他主体中的权益”、“金融工具”、“企业合并”等相关性不大的附注项目，且部分附注项目已在备考财务报表中简化披露。备考合并财务报表的股东权益按“归属于母公司的股东权益”和“少数股东权益”列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”及“未分配利润”等明细科目。

除另有说明外，备考合并财务报表以持续经营假设为基础，在上述假设的框架下，根据实际发生的交易和事项，备考财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

5、备考财务报表

（1）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,007,836.46	1,222,077.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,800.19	-
应收票据	683.00	200.00
应收账款	67,151.24	46,780.69
预付款项	220,433.10	31,688.42
应收利息	13,213.16	1,389.18
其他应收款	138,162.00	210,674.97
存货	5,433,957.40	6,146,272.15
其他流动资产	581,152.04	446,824.01
流动资产合计	8,469,413.95	8,105,907.29
非流动资产：		-
可供出售金融资产	297,860.41	372,866.19
长期应收款	3,464.77	7,403.61
长期股权投资	233,771.67	78,760.72
投资性房地产	229,363.55	155,200.28

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
固定资产	28,471.84	29,610.86
无形资产	360.39	277.90
商誉	59,150.15	59,150.15
长期待摊费用	1,411.47	1,305.11
递延所得税资产	131,473.59	104,924.77
其他非流动资产	127,493.52	48,728.04
非流动资产合计	1,112,821.37	858,227.63
资产合计	9,582,235.32	8,964,134.92
流动负债：		
短期借款	1,700.00	52,353.00
应付账款	466,796.10	428,666.12
预收款项	2,029,994.14	1,894,893.53
应付职工薪酬	45,812.03	25,597.74
应交税费	228,909.15	154,236.58
应付利息	53,119.57	51,703.09
应付股利	73.14	46,073.14
其他应付款	447,133.41	193,606.16
一年内到期的非流动负债	1,082,655.00	824,628.77
流动负债合计	4,356,192.54	3,671,758.14
非流动负债：		
长期借款	2,029,850.00	2,192,139.30
应付债券	1,198,045.18	1,196,843.31
长期应付款	70,475.33	65,700.00
专项应付款	2,615.00	2,615.00
预计负债	1,632.36	123.33
递延收益	30,824.77	23,024.30
递延所得税负债	46,055.60	57,944.83
其他非流动负债	-	9.91
非流动负债合计	3,379,498.24	3,538,399.98
负债合计	7,735,690.78	7,210,158.12
所有者/股东权益：		
归属于母公司股东权益合计	1,795,405.70	1,683,385.58
少数股东权益	51,138.83	70,591.22

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
股东权益合计	1,846,544.54	1,753,976.79
负债和所有者权益总计	9,582,235.32	8,964,134.92

(2) 备考合并利润表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
营业收入	2,108,225.52	1,670,478.38
其中：主营业务收入	2,046,836.28	1,621,599.98
其他业务收入	61,389.24	48,878.40
减：营业成本	1,568,382.54	1,249,658.88
其中：主营业务成本	1,552,493.71	1,242,720.81
其他业务成本	15,888.84	6,938.07
税金及附加	116,561.22	131,025.51
销售费用	44,228.70	38,897.58
管理费用	72,592.59	48,740.86
财务费用	97,325.49	80,266.59
资产减值损失	68,385.82	19,453.41
加：公允价值变动损益	279.46	-
投资收益	63,770.49	94,123.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,425.05	-4,553.63
资产处置收益/（损失）	60.85	20.51
其他收益	531.59	-
营业利润	205,391.55	196,579.79
加：营业外收入	1,907.72	3,392.35
减：营业外支出	1,237.98	1,963.11
利润总额	206,061.29	198,009.03
减：所得税费用	80,314.20	62,963.47
净利润	125,747.09	135,045.56
归属于母公司所有者的净利润	132,387.83	138,086.57
少数股东损益	-6,640.74	-3,041.01

(五) 本期债券发行前股本总额及前十名股东情况

1、公司股份结构

截至2020年9月30日，公司总股本为2,851,878,595股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件的股份		
1、国有法人股	1,327,618,153	46.55
2、境内非国有法人股	-	-
有限售条件的股份合计	1,327,618,153	46.55
二、无限售条件的股份		
1、人民币普通股	1,524,260,442	53.45
无限售条件的股份合计	1,524,260,442	53.45
三、股份总数	2,851,878,595	100.00

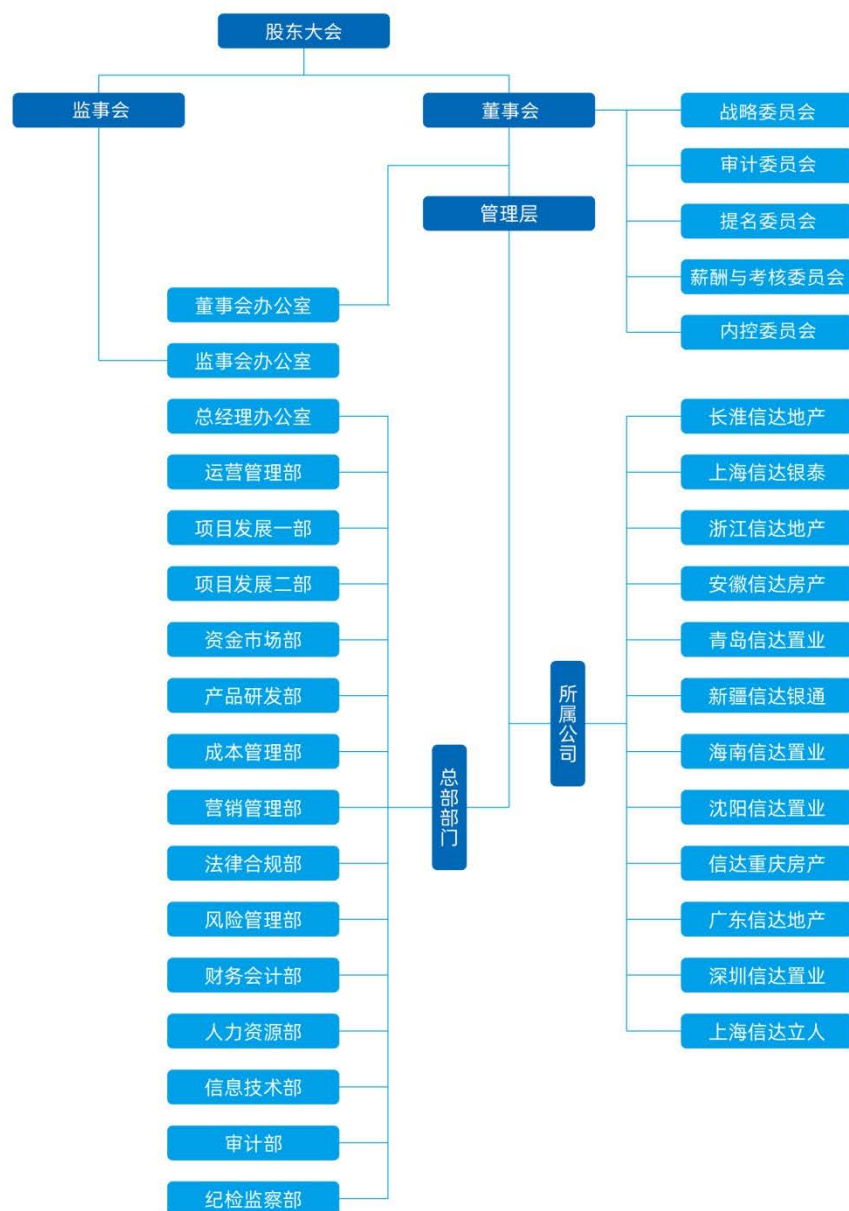
2、公司前十大股东

截至2020年9月30日，公司前10名股东持股情况如下：

排名	股东名称	占总股本比例（%）	持股数量(股)	有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量(股)	
					股份状态	数量
1	信达投资有限公司	55.09	1,571,089,183	796,570,892	-	-
2	淮南矿业（集团）有限责任公司	18.62	531,047,261	531,047,261	-	-
3	江西赣粤高速公路股份有限公司	3.52	100,419,466	-	-	-
4	中央汇金资产管理有限责任公司	1.28	36,633,400	-	-	-
5	香港中央结算有限公司	0.77	22,096,876	-	-	-
6	北京崇远投资经营公司	0.55	15,656,640	-	-	-
7	陈建钊	0.38	10,940,000	-	-	-
8	海南建信投资管理股份有限公司	0.36	10,369,100	-	-	-
9	银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	0.25	7,178,284	-	-	-
10	嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	0.22	6,367,138	-	-	-
合计		81.04	2,311,797,348	1,327,618,153	-	-

二、发行人组织结构及对其他企业的权益投资情况

（一）发行人组织结构图



（二）发行人重要权益投资情况

1、控股子公司基本情况

截至2020年9月30日，发行人控股子公司有112家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
1	长淮信达地产有限公司	安徽省淮南市洞山东路	房地产开发	发行人持股 100%
1-1	淮矿商业运营管理安徽有限责任公司	安徽省淮南市洞山东路	商业地产运营	长淮信达地产有限公司 100%
1-2	淮矿安徽房地产营销有限责任公司	安徽省淮南市大通区大通街道居仁村一区(A	房地产销售	长淮信达地产有限公司 100%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
		区)3#-4#商业 101 号网点		
1-3	淮矿安徽物业服务有限责任公司	合肥市滨湖区东方蓝海小区 DS2 号楼三层	物业管理	长淮信达地产有限公司 60%、淮南东华实业（集团）有限责任公司 40%
1-4	合肥环美房地产发展有限公司	安徽省合肥市新站区铜陵北路与扶疏路交口家天下花园四期商业生活广场	房地产开发	长淮信达地产有限公司 82%、合肥新都会投资管理有限公司 18%
1-5	合肥家天下置业有限公司	安徽省合肥市新站区铜陵北路与扶疏路交口家天下花园四期商业生活广场	房地产开发	长淮信达地产有限公司 82%、合肥新都会投资管理有限公司 18%
1-6	淮矿万振置业有限责任公司	合肥市包河区太湖路与铜陵路交口万振逍遥苑四期 16 幢 301 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 60%、安徽万振房地产开发有限责任公司 40%
1-7	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	肥东县撮镇镇东风大道东	房地产开发	长淮信达地产有限公司 60%、安徽万振房地产开发有限责任公司 40%
1-8	淮矿地产合肥有限责任公司	安徽省合肥市长江东路 999 号填海巷东都大厦第四层东半部 409-412 号	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-9	淮矿地产合肥高新有限责任公司	合肥市高新区习友路与科学大道交口西北角淮矿地产馥邦天下小区会所 2-3 层	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-10	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	安徽省合肥市滨湖区云谷路与湖南路交口西南东方蓝海小区 A17 号楼	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-11	合肥淮矿置业有限责任公司	合肥市瑶海区明光路和平盛世小区 19 号	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-12	淮矿淮南开发有限公司	淮南市田家庵区林场路南山村步行街 30#、32#、34#商铺	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-13	淮南市淮西房地产开发有限责任公司	安徽省淮南市谢家集区谢二西村商住楼项目七栋 1-2 层	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-14	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	淮南市田家庵区南山村 B 区 34 号一层商铺	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-15	芜湖东方蓝海置业有限公司	芜湖市镜湖区湖滨路 8	房地产开发	长淮信达地产有限公司

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
		号		60%，芜湖金龙投资有限公司 40%
1-16	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	芜湖市镜湖区九华中路 58 号东方蓝海小区 34 幢	房地产开发	长淮信达地产有限公司 65%，芜湖金龙投资有限公司 35%
1-17	芜湖嘉合置业有限公司	安徽省芜湖市鸠江区官陡街道十里社区居委会综合楼 422 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 55%，安徽信达房地产开发有限公司 45%
1-18	淮矿铜陵投资有限责任公司	安徽省铜陵市新城大道与东湖一路交汇处东方蓝海 1 号楼	土地开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-19	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	安徽省铜陵市新城大道与东湖一路交汇处东方蓝海 1 号楼	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-20	淮矿地产（杭州）有限公司	杭州市江干区鸿泰路 133 号天空之翼商务中心 1 幢 601 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-21	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	杭州市江干区鸿泰路 133 号天空之翼商务中心 1 幢 602 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-22	浙江东方蓝海置地有限公司	浙江省嘉兴市中环南路与富润路交叉口北幢商办综合楼	房地产开发	长淮信达地产有限公司 55%，浙江新永信投资发展有限公司 45%
1-23	淮矿地产（嘉兴）有限公司	浙江省嘉兴市经济技术开发区晶晖广场 1 幢 702 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-24	淮矿地产六安置业有限责任公司	六安市佛子岭路与东望路交叉口淮矿东方蓝海售楼部	房地产开发	长淮信达地产有限公司 100%
1-25	北京东方蓝海置业有限责任公司	北京市昌平区未来科技城定泗路 237 号都市绿洲 115 室	房地产开发	长淮信达地产有限公司 51%，北京中盛富通投资有限公司 49%
2	上海信达银泰置业有限公司	中国（上海）自由贸易试验区金新路 58 号	房地产开发	发行人持股 100%
2-1	上海松江信达银泰房地产开发有限公司	上海市松江区茸梅路 518 号 1 幢 976 室	房地产开发	上海信达银泰置业有限公司持股 60%，上海信达立人投资管理有限公司持股 40%
2-2	上海松江信达银瓴置业有限公司	上海市松江区茸梅路 518 号 1 幢 330 室	房地产开发	上海信达银泰置业有限公司持股 60%，上海信达立人投资管理有限公司持股

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
				40%
2-3	上海宝山信达银晟置业有限公司	上海市宝山区沪太路8756号西楼-158号	房地产开发	上海信达银泰置业有限公司持股 51%，上海信达立人投资管理有限公司持股 49%
2-4	上海坤安投资有限公司	中国（上海）自由贸易实验区金新路 58 号 2 楼	投资管理	上海信达银泰置业有限公司 20%，上海国际信托有限公司 80%
2-5	上海坤安置业有限公司	中国(上海)自由贸易试验区浙桥路 105 号 2 层	房地产开发	上海坤安投资有限公司 100%
3	上海信达立人投资管理有限公司	中国（上海）自由贸易试验区东方路 818 号众城大厦 23 层	投资性房地产的经营、股权投资	发行人持股 100%
4	浙江信达地产有限公司	宁波市海曙区解放南路 239 号	房地产开发	发行人持股 100%
4-1	宁波中建物业管理有限公司	宁波市鄞州区锦寓路 724 号 401 室	物业服务	浙江信达地产有限公司 100%
4-2	宁波永顺房地产有限公司	宁波市北仑区梅山盐场 1 号办公楼九号 175 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-3	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波市鄞州区潘火街道潘火桥村	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-4	嘉兴市格林置业有限公司	嘉兴市南湖新区格林小镇综合楼三楼	房地产开发	浙江信达地产有限公司 80%，嘉兴市信达建设房地产开发有限公司 20%
4-5	宁波建信置业有限公司	浙江省宁波市海曙区集士港镇杨家村丰成村	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-6	宁波恒兴房地产开发有限公司	宁波市海曙区解放南路 239 号	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-7	绍兴信达建设开发有限公司	绍兴市越城区北海街道西郊路 7 号 B 楼 404 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 40%，绍兴建材城有限责任公司 33.5%，嘉兴市信达建设房地产开发有限公司 26.5%
4-8	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	宁波市鄞县大道东钱湖段 211 号（211 创意园）	房地产开发	浙江信达地产有限公司 90%，宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司 10%
4-9	嘉兴市格澜置业有限公司	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路 3339 号（嘉兴科技城）1 号楼 325 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-10	宁波坤安投资有限公司	宁波市北仑区梅山七星	投资管理	浙江信达地产有限公司

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
		路 88 号 1 幢 401 室 B 区 C0305		75%，杭州滨江房产集团股份有限公司 25%
4-11	台州信达置业有限公司	浙江省台州市椒江区景元路 366 号	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-12	台州信达格兰置业有限公司	台州市路桥区路北街道数码街 588 号兰韵春天小区银安街 877、877-1、数码街 546、542、540 号	房地产开发经营	浙江信达地产有限公司 100%
4-13	嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市中山东路 67 号	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-14	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	浙江省嘉兴市秀洲新区丽晶广场 1 幢 701-9 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-15	嘉兴汉唐置业有限公司	嘉兴市广益路 1319 号中创电气商贸园 1 幢 402-4 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 100%
4-16	宁波坤皓投资有限公司	宁波市海曙区解放南路 239 号（集中办公区）	投资管理	浙江信达地产有限公司 100%
4-17	杭州信达地产有限公司	杭州市上城区秋涛路 178 号 5 号楼 319 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司 20%，宁波坤安投资有限公司 80%
4-18	宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江省宁波市海曙区解放南路 239、251 号 6-1 室	股权投资，投资管理及其咨询服务	浙江信达地产有限公司持股 99.83%，上海信达汇融股权投资基金管理有限公司持股 0.17%
4-19	宁波新荟投资有限公司	浙江省宁波市海曙区灵桥路 229 号 3-260 室	投资管理	浙江信达地产有限公司持股 100%
4-20	嘉兴市秀湖置业有限公司	浙江省嘉兴市秀洲区康和路 1288 号光伏科创园 1#楼 1911 室	房地产开发	浙江信达地产有限公司持股 82%，嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司 18%
5	安徽信达房地产开发有限公司	安徽省合肥市政务文化新区东流路西 999 号	房地产开发	发行人持股 100%
5-1	合肥庐州房地产开发有限公司	安徽省合肥市政务文化新区东流路西 999 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-2	合肥蜀山经济发展有限责任公司	安徽省合肥市政务文化新区东流路西 999 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-3	安徽基石置业有限公司	安徽省合肥市政务文化新区东流路西 999 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-4	安徽建银房地产开发有限公司	安徽省合肥市包河区金寨南路国元·名都花园 1#201 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
5-5	芜湖建银房地产开发有限公司	芜湖市镜湖区天门山东路 2 号信达大厦 1301 室	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-6	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖市镜湖区天门山东路 2 号信达大厦 1301 室	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%，
5-7	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖市弋江区漕港新区西区社区服务大楼 305、306 室	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 51%，深圳万合创业投资企业（有限合伙）持股 0.49%，芜湖万科万东房地产有限公司持股 48.51%
5-8	马鞍山建银房地产开发有限公司	花山区景山大道 300 号 2-部分	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-9	安徽信达建银物业管理有限公司	安徽省合肥市蜀山区（政务文化新区）荷叶地街道东流路 999 号新城国际 B 座 2 层	物业管理	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-10	安徽金湖信达置业有限公司	合肥市滨湖区林芝路 278 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-11	山西信达房地产开发有限公司	太原市万柏林区迎泽西大街 100 号国际能源中心 2312 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-12	合肥亚太科技发展有限公司	合肥市高新区 Q-10 地块银滩绿洲阳光会所	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-13	杭州赛越投资管理有限公司	浙江省杭州市西湖区五洲国际商业中心 4 幢 808 室	投资管理	安徽信达房地产开发有限公司持股 100%
5-14	安徽信万华房地产开发有限公司	合肥市包河区龙川路中段葛大店社居委办公楼 6 楼	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 50%，合肥万科置业有限公司持股 25%，泰州华侨城有限公司持股 25%
5-15	合肥中环融城置业有限公司	合肥市庐阳区汲桥路 1199 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 70%，信达投资有限公司持股 30%
5-16	合肥中环亿城置业有限公司	合肥市庐阳区汲桥路 1199 号	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司持股 70%，信达投资有限公司持股 30%
5-17	北京坤鸿建筑工程管理咨询有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号院 1-4 号楼 8 层 A 座 08-8A-01(807)	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司 100%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
5-18	马鞍山信安企业管理有限责任公司	安徽省马鞍山经济技术开发区湖西南路 259 号福昌工业园综合楼 211 室	房地产开发	安徽信达房地产开发有限公司 80%，中国信达资产管理股份有限公司 20%
6	广东信达地产有限公司	广州市南沙区珠江管理区发展路一巷 3 号一、二层 222 房（仅限办公用途）	房地产业	发行人持股 100%
6-1	广州中铼房地产开发有限公司	广州市花都区迎宾大道 97 号亚美大厦 14 层 1402 单元	房地产业	广东信达地产有限公司持股 100%
6-2	广州市润越投资有限公司	广州市白云区同和东平村东平中路自编 1 号大院 28 幢	房地产开发	广州信达地产有限公司持股 100%
6-3	广东嘉骏投资置业有限公司	湛江开发区绿华路 20 号汇景名都 3 号楼二层 4 号商铺之一	房地产开发、房地产项目投资	广东信达地产有限公司持股 100%
6-4	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江市坡头区灯塔路 79 号办公楼 318 房	房地产开发	广东信达地产有限公司持股 100%
6-5	湛江市云宇房地产有限公司	湛江市绿华路 20 号汇景名都 3 号楼三楼之八	房地产开发、经营	广东信达地产有限公司持股 100%
6-6	广州坤鑫置业有限公司	广州市海珠区琶洲大道东 1 号 2305 房自编 B1（仅限办公用途）	房地产开发	广东信达地产有限公司持股 100%
6-7	广州鑫盛建筑装饰工程有限公司	广州市海珠区琶洲大道东 1 号 2305 房自编 A1（仅限办公用途）	装饰装修	广东信达地产有限公司持股 100%
6-8	佛山市启源房地产有限公司	广东省佛山市顺德区容桂街道办事处卫红居委会容桂大道北 120 号 1 号楼第三层之三	房地产开发	广东信达地产有限公司持股 100%
7	深圳信达置业有限公司	深圳市福田区华富街道 1018 号中航中心 19 层 01-03 单元	房地产开发	发行人持股 100%
7-1	深圳坤润投资有限公司	深圳市福田区华强北街道华富路 1018 号中航中心 19 层 01-03 单元	投资管理	深圳信达置业有限公司持股 100%
7-2	深圳信润房地产开发有限公司	深圳市坪山新区坑梓街道沙田社区秀沙路 65 号	房地产开发	深圳坤润投资有限公司持股 80%，深圳信达置业有限公司持股 20%
8	海南信达置业有限公司	海南省海口市龙华区金	房地产开发	发行人持股 100%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
		贸街道滨海大道 117 号 海南滨海国际金融中心 A 座 20-21 层		
8-1	琼海信达置业有限公司	海南省琼海市嘉积镇振 华路荣华园小区 B3 栋 402 室	房地产开发	海南信达置业有限公司持 股 100%
8-2	合肥润信房地产开发有限公司	安徽省合肥市瑶海工业 园区当涂北路格兰云天 花园会所	房地产开发	海南信达置业有限公司持 股 100%
8-3	海口信达海天下物业服务有 限公司	海南省海口市文华路 8 号建信大厦 804 房	物业服务	海南信达置业有限公司持 股 100%
9	信达重庆房地产开发有限公 司	重庆市渝北区黄山大道 中段 67 号 1 幢 19 楼	房地产开发	发行人持股 100%
9-1	重庆信达星城置业有限公司	重庆市渝北区黄山大道 中段 67 号 1 幢 19 楼	房地产开发	信达重庆房地产开发有限 公司持股 100%
9-2	重庆坤信实业有限公司	重庆市渝北区黄山大道 中段 67 号 1 幢 19 楼	市场营销策划	信达重庆房地产开发有限 公司持股 100%
10	沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市沈河区文化路 104 号	房地产开发	发行人持股 100%
10-1	信达（阜新）房地产开发有限 公司	阜新市阜蒙县东梁镇本 街 97 号	房地产开发	沈阳信达理想置业有限公 司持股 70%，阜新矿业（集 团）有限责任公司持股 30%
10-2	天津信和立川置业有限公司	天津市南开区广开新街 4 号 105	房地产开发	沈阳信达理想置业有限公 司持股 80%，天津市立川 置业有限公司 20%
10-3	天津市隆信房地产开发有限 公司	天津市南开区红旗路与 西湖道交口西南侧博雅 轩 6 号楼 1602	房地产开发	天津信和立川置业有限公 司 100%
11	青岛信达置业有限公司	青岛市四方区抚顺路 15 号甲-19302 房间	房地产开发	发行人持股 100%
11-1	青岛千禧置业有限公司	青岛经济技术开发区长 江路办事处戴戈庄社区	房地产开发	青岛信达置业有限公司持 股 100%
11-2	青岛坤泰置业有限公司	青岛市黄岛区峨眉山路 1378 号戴戈庄社区 11 号楼 2 层	房地产开发	青岛信达置业有限公司持 股 60%，青岛金建业房地 产开发有限公司持股 40%
12	青岛信达荣昌置业集团有限 公司	青岛市崂山区香港东路 225 号千禧龙苑 6 号楼 3 层	房地产开发	发行人持股 100%
12-1	青岛千禧龙置业有限公司	青岛经济技术开发区武 夷山路 550 号	房地产开发	青岛信达荣昌置业集团有 限公司持股 100%

序号	公司名称	注册地址	主营业务	持股比例情况
12-2	青岛宏方物业经营管理有限公司	青岛市市北区市场二路33号振业大厦1120室	物业管理	青岛信达荣昌置业集团有限公司持股 100%
13	新疆信达银通置业有限公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路370号银通大厦五楼至七楼	房地产开发	发行人持股 100%
13-1	新疆金海房地产投资有限公司	新疆乌鲁木齐沙依巴克区友好南路18号	房地产开发	新疆信达银通置业有限公司持股 100%
13-2	新疆信达银通物业有限公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路370号银通大厦五层	物业服务	新疆信达银通置业有限公司持股 100%
13-3	新疆信致达房地产开发有限公司	新疆乌鲁木齐齐市乌鲁木齐县板房沟乡集镇	房地产开发	新疆信达银通置业有限公司持股 100%
13-4	新疆坤通达房地产开发有限公司	新疆乌鲁木齐沙依巴克区西山西街南一巷16号信达·雅山新天地A区一层商业（S1、S2）01、02室	房地产开发	新疆信达银通置业有限公司持股 100%
14	北京始于信投资管理有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼C座16办公02	投资管理	发行人持股 100%
14-1	北京达于行科技有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲18号A座03-3A-01	投资管理	北京始于信投资管理有限公司持股 100%
15	北京信达房地产开发有限公司	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼C座16办公02-1602	房地产开发	发行人持股 100%
16	宁波汇融沁晖股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号一幢401室F1654	股权投资，投资管理及其咨询服务	发行人持股 99.78%，上海信达汇融股权投资基金管理有限公司持股 0.22%
17	芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	安徽省芜湖市镜湖区观澜路1号滨江商务楼1681室	股权投资、投资管理	发行人持股 69.48%，广州涡旋压缩机有限公司持股 30.20%，上海信达汇融股权投资基金管理有限公司持股 0.16%

2、主要控股子公司基本情况及财务数据

（1）长淮信达地产有限公司

长淮信达地产有限公司成立于2006年6月，注册资本513,664.30万元。经营范围：房地产开发（凭资质经营），生态环境开发，土地开发，房地产销售、租赁及中介服务，项目投资及开发，展览服务，停车服务，商务信息咨询及会议服务，建筑材料、工艺品、日用百货的销售，企业项目策划，为文艺活动提供服务，酒店管理，物业管理，房地产投资咨询（不含金融投资类），房地产项目咨询与管理（不含金融投资类）。

截至2019年末，该公司资产总额为2,303,400.18万元，负债总额1,375,279.47万元，净资产928,120.71万元；2019年实现营业收入588,279.33万元，净利润104,192.93万元。

（2）上海信达银泰置业有限公司

上海信达银泰置业有限公司成立于1993年1月，注册资本41,827.00万元。经营范围：房地产开发、经营，房地产咨询业务，建筑材料（含钢材、木材、水泥、装饰材料），建筑五金。

截至2019年末，该公司资产总额为1,195,380.63万元，负债总额870,552.94万元，净资产324,827.70万元；2019年实现营业收入91,044.98万元，净利润4,072.20万元。

（3）浙江信达地产有限公司

浙江信达地产有限公司，成立于1992年6月，注册资本40,000.00万元。经营范围：房地产开发经营，本公司房屋租赁。

截至2019年末，该公司资产总额为1,677,455.94万元，负债总额1,264,181.30万元，净资产413,274.64万元；2019年实现营业收入412,932.45万元，净利润111,477.39万元。

（4）安徽信达房地产开发有限公司

安徽信达房地产开发有限公司成立于1992年3月，注册资本40,000.00万元。经营范围：房地产开发，商品房销售，房屋租赁及室内外装饰，房地产信息咨询及服务，房地产投资咨询及服务。

截至2019年末，该公司资产总额为2,579,092.07万元，负债总额2,284,179.66万元，净资产294,912.41万元；2019年实现营业收入724,407.10万元，净利润82,020.71万元。

（5）上海信达立人投资管理有限公司

上海信达立人投资管理有限公司，成立于1994年11月，注册资本50,000.00万元。经营范围：企业投资与资产经营管理，自有房屋租赁，投资咨询，股权投资，股权投资管理，财务顾问，经济信息咨询，信息软件开发、销售，国内贸易（除专项规定外），产权经纪。

截至2019年末，该公司资产总额为941,293.94万元，负债总额777,505.39万元，净资产163,788.54万元；2019年实现营业收入33,199.39万元，净利润35,264.35万元。

（6）广东信达地产有限公司

广东信达地产有限公司成立于2014年5月，注册资本30,000.00万元。经营范围：场地租赁（不含仓储）；企业自有资金投资；自有房地产经营活动；房屋租赁；房地产咨询服务；房地产中介服务；物业管理；房地产开发经营。

截至2019年末，该公司资产总额为421,541.84万元，负债总额422,875.58万元，净资产-1,333.74万元；2019年实现营业收入1,219.78万元，净利润23,777.26万元。

3、发行人合营公司、联营公司情况

截至2019年12月31日，发行人重要的合营及联营公司情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	与发行人关系	发行人持股(%)	主营业务
1	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	联营企业	40.70	房地产开发
2	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	联营企业	50.00	房地产开发
3	杭州信达奥体置业有限公司	合营企业	50.00	房地产开发
4	广州启创置业有限公司	合营企业	60.00	房地产开发
5	合肥瑞钰置业有限公司	合营企业	50.00	房地产开发

报告期末，发行人存在持股比例超过50%，但未纳入公司合并范围的情形，主要原因是按照合作协议、公司章程等发行人与合作方共同控制项目公

司，不满足会计并表条件。

4、发行人主要合营公司、联营公司财务数据

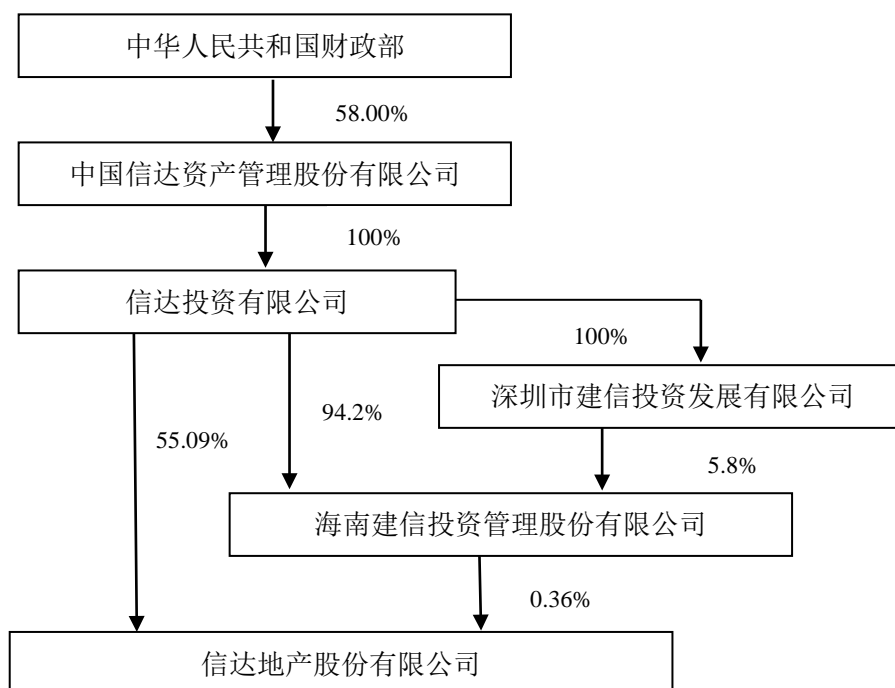
单位：万元

序号	企业名称	2019 年末 资产总额	2019 年末 负债总额	2019 年末 净资产	2019 年 营业收入总额	2019 年 净利润
1	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	135,066.87	103,359.16	31,707.71	85,597.78	12,774.84
2	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	328,238.25	285,484.31	42,753.95	123,055.51	11,615.77
3	杭州信达奥体置业有限公司	1,888,749.81	1,797,201.39	91,548.41	-	-3,071.48
4	广州启创置业有限公司	762,748.40	666,674.86	96,073.55	300,700.47	57,638.47
5	合肥瑞钰置业有限公司	205,038.66	155,998.08	49,040.58	-	-959.42

三、发行人的控股股东及实际控制人

（一）公司控股股东情况

截至本募集说明书摘要签署日，信达投资及其一致行动人（深圳市建信投资发展有限公司和海南建信投资管理股份有限公司）直接或间接持有发行人股权为 55.45%。信达投资为发行人的控股股东，发行人股权关系如下：



1、控股股东基本情况

公司名称：信达投资有限公司

营业执照注册号：1000000000034006

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2000 年 8 月 1 日

注册地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 17-19 层

法定代表人：张巨山

注册资本：20 亿元

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。

信达投资2019年度经审计主要财务数据：

单位：万元

项目	金额
总资产	16,400,563.04
净资产	3,292,118.38
营业收入	2,371,290.95
净利润	447,106.90

2、控股股东股权质押情况

发行人控股股东信达投资有限公司于2013年12月6日与中融国际信托有限公司签订《信托贷款合同》，信达投资有限公司向中融国际信托有限公司借款，借款用途主要用于补充流动资金。为了保障债权人在主合同下债券的实现，出质人信达投资有限公司同日以其合法持有的59,159万股（占当日信达地产总股本的38.81%）信达地产A股无限售流通股作为质押物为质权人在主合同的主债权提供质押担保。

信达投资于2015年7月3日将质押给中融国际信托有限公司的公司无限售流通股591,590,000股（占当日公司总股本的38.81%），在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了质押解除手续。同日，信达投资将其持有的公司无限售流通股591,590,000股（占当日公司总股本的38.81%）重新质押给中融国际信托有限公司，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了质押登记手续。

2018年7月23日，信达投资将其持有的公司63,200,000股无限售流通股质押给中融国际信托有限公司，作为对其2015年7月3日办理的591,590,000股无限售流通股的补充质押，补充质押期限至2018年12月11日。上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司办理完成股权质押相关手续。此次质押股份占当日信达投资所持有公司股票总数的8.16%，占当日公司总股本的4.15%。截至2018年7月23日，信达投资直接持有公司股份774,518,291股，占当日公司总股本的50.81%。本次质押完成后，信达投资累计质押公司股份数量为654,790,000股，占信达投资持股总数的84.54%，占公司总股本的42.96%。

2018年10月16日，信达投资将其持有的公司119,720,000股无限售流通股质押给中融国际信托有限公司，作为对其2015年7月3日办理的591,590,000股无限售流通股的补充质押，补充质押期限至2018年12月11日。上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司办理完成股权质押相关手续。此次质押股份占信达投资所持有公司股票总数的15.46%，占公司总股本的4.20%。此次质押完成后，公司控股股东信达投资持有发行人774,518,291股股份，占公司总股本的27.1582%，其中已有累计774,510,000股用于质押贷款，占信达投资持有公司股份的99.9989%，占公司总股本的27.1579%。

2018年10月26日、2018年10月29日，信达投资将质押给中融国际信托有限公司的无限售流通股累计774,510,000股（占信达投资持股总数的99.9989%，占公司总股本的27.1579%），在中国证券登记结算有限责任公司办理了质押解除手续。本次解除股份质押后，信达投资未将所持有的公司股份再次进行股份质押。

综上，控股股东信达投资所持发行人股份不存在其他质押、冻结情况及重

大权属纠纷。

（二）公司实际控制人情况

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

公司最终母公司为中国信达，前身是由财政部独家发起，经国务院批准，于1999年4月19日设立，性质为非银行金融机构。2010年6月29日，中国信达资产管理公司整体变更为中国信达资产管理股份有限公司。2012年，中国信达引入全国社会保障基金理事会、瑞士银行集团（UBSAG）、中信资本控股有限公司（通过其全资子公司中信资本金融控股有限公司持股）和渣打银行（StandardCharteredBank）（通过其全资子公司渣打金融控股有限公司持股）四家战略投资者。四家战略投资者共投入资金103.7亿元，合计持有中国信达16.54%股份。四家战略投资者增资后，中国信达的注册资本为30,140,024,035元，为中国信达发展为“以不良资产经营为核心，以资产管理和金融服务为发展重点的国际化、综合化金融集团”迈出了坚实的一步。2013年12月12日，中国信达在香港联合交易所主板挂牌上市，注册资本为362.57亿元人民币，成为首家登陆国际资本市场的中国金融资产管理公司。中国信达自成立以来，先后接收了国家开发银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行、交通银行等10多家银行及其他金融机构的不良资产。同时，积极参与中国经济开发信托投资公司、汉唐证券有限责任公司、辽宁证券有限责任公司等问题机构的托管清算和风险事件的专业化处置工作，在支持国有商业银行改制上市、化解金融风险，维护金融市场秩序等方面发挥了重要的作用。中国信达在做好不良资产处置回收工作的基础上，积极尝试有市场需求的多元化金融服务业务，逐步形成了以不良资产处置经营为主业，证券、基金、信托、租赁等业务平台协同运作的多元化经营格局。

中国信达资产管理股份有限公司的基本情况如下：

公司名称：中国信达资产管理股份有限公司

营业执照注册号：100000000031562

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：1999年4月19日

注册地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人：张子艾

注册资本：381.65亿元

经营范围：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。

中国信达2019年度经审计主要财务数据：

单位：万元

总资产	151,323,001
净资产	18,841,046
营业收入	10,985,969
净利润	1,501,822

（三）控股股东或实际控制人变更情况

报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变化。

2017年7月20日信达地产第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过了公司发行股份购买资产的议案。公司向中国信达发行股份购买其拟持有的淮矿地产60%股权，向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产40%股权。本次交易构成重大资产重组。本次交易完成后，发行人对淮矿地产持股比例为100%。

2018年6月28日，发行人收到中国证监会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027号）。

2018年7月24日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证

券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕，本次发行后信达地产股份数量为 2,851,878,595 股。

2018 年 9 月 28 日，中国信达与信达投资签署了《股权托管协议》，中国信达将所持公司 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%）除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理。

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

2019 年 1 月 26 日，财政部原则同意中国信达将所持的 796,570,892 股公司股份直接协议转让给信达投资，中国信达与信达投资签署了《股份转让协议》。

2019 年 2 月 28 日，信达投资收到中国证监会出具的《关于核准豁免信达投资有限公司要约收购信达地产股份有限公司股份义务的批复》。

2019 年 4 月 23 日，公司收到中国信达的告知函，股份过户登记手续已办理完毕。本次股份转让过户手续完成后，中国信达不再直接持有公司股份；信达投资直接持有公司 55.09% 的股份，并通过海南建信投资管理股份有限公司间接持有公司 0.36% 的股份，故信达投资通过直接或间接方式合计持有信达地产 55.45% 的股份。

四、发行人董事、监事、高级管理人员的情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示¹：

姓名	性别	职务	任期起始时间	任期终止日期
赵立民	男	党委书记	2020 年 9 月 16 日	无
		董事长	2020 年 12 月 7 日	2021 年 1 月 15 日
郑奕	女	董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
刘社梅	男	董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日

¹ 发行人原董事长、总经理丁晓杰先生因工作调动原因申请辞去公司董事、董事长、总经理职务，丁晓杰先生的辞职不会导致公司现有董事会成员人数低于《中华人民共和国公司法》规定的法定最低人数，不会对公司董事会的正常运作产生影响。公司将按照相关程序，尽快完成新任总经理的聘任工作。

张宁	男	党委委员	2009 年 2 月 11 日	无
		董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
		副总经理	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
陈永照	男	董事、副总经理	2019 年 1 月 31 日	2021 年 1 月 15 日
梁志爱	男	董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
张圣平	男	独立董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
刘红霞	女	独立董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
徐斌	男	独立董事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
卢太平	男	独立董事	2019 年 1 月 31 日	2021 年 1 月 15 日
叶方明	男	党委副书记	2020 年 7 月 24 日	无
		监事会主席	2020 年 9 月 14 日	2021 年 1 月 15 日
		机关党委书记	2020 年 12 月 10 日	无
黄新保	男	监事	2019 年 1 月 31 日	2021 年 1 月 15 日
王兴华	男	监事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
田小明	男	职工监事	2018 年 1 月 16 日	2021 年 1 月 15 日
孙霞	女	职工监事	2020 年 6 月 15 日	2021 年 1 月 15 日
陈瑜	男	党委委员	2020 年 4 月 10 日	无
		副总经理	2020 年 4 月 24 日	2021 年 1 月 15 日
陈戈	男	总经理助理、董事会秘书	2020 年 4 月 24 日、 2016 年 4 月 29 日	2021 年 1 月 15 日
周慧芬	女	财务总监	2019 年 1 月 31 日	2021 年 1 月 15 日

（二）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下表所示：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	是否是股东单位或关联单位
赵立民	董事长	中国信达资产管理股份有限公司	总裁助理	是
郑奕	董事	中国信达资产管理股份有限公司	集团管理部子公司管理二处处长	是
		信达投资有限公司	董事	是

姓名	公司职务	兼职单位	兼职单位所任职务	是否是股东单位或关联单位
		中润发展有限责任公司	董事	是
		信达国际控股有限公司	董事	是
刘社梅	董事	信达投资有限公司	副总经理	是
		信达资本管理有限公司	董事	是
梁志爱	董事	江西赣粤高速公路股份有限公司	副总经理	是
		上海嘉融投资管理有限公司	董事长	否
		江西核电有限公司	监事	否
		江西交投金融服务有限公司	董事	否
		江西公路开发有限责任公司	董事	否
张圣平	独立董事	北京大学	光华管理学院金融系副教授、副院长	否
		昆仑银行股份有限公司	独立董事	否
刘红霞	独立董事	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师、博士后合作研究导师	否
		北京企业内控专家委员会	委员	否
		北京市高级会计师评审委员会	委员	否
		招商局南京油运股份有限公司	独立董事	否
		九阳股份有限公司	独立董事	否
		天神娱乐	独立董事	否
		中国农业银行股份有限公司	外部监事	否
徐斌	独立董事	中国建筑设计研究院中设安泰（北京）工程咨询有限公司	总工程师	否
		北京建筑大学结构工程专业	硕士研究生导师	否
卢太平	独立董事	安徽财经大学	会计学教授	否
黄新保	监事	淮南矿业（集团）有限责任公司煤业分公司	纪委书记	否
王兴华	监事	北京东方奥天资产经营有限公司	副总经理	否

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》的规定。

（三）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简介

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

赵立民：男，汉族，1969年2月出生，中共党员。辽宁大学工业经济专业毕业，经济学学士，高级经济师。赵立民先生先后在国有商业银行、金融资产管理公司从事财务管理、不良资产处置及管理等工作。曾就职于中国建设银行辽宁省分行，中国信达资产管理公司沈阳办事处、呼和浩特办事处、吉林分公司及信达投资有限公司，历任高级副经理、高级经理、副主任、党委副书记、总经理、党委书记。现任中国信达资产管理股份有限公司总裁助理，信达地产股份有限公司党委书记、董事、董事长。

郑奕：女，汉族，1978年9月出生，中共党员。澳大利亚格里菲斯大学毕业，银行金融学硕士学位，经济师。郑奕女士曾就职于中国信达资产管理股份有限公司资产管理部、集团协同部、公司管理部、市场开发部，从事子公司管理和集团协同工作。现任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部子公司管理二处处长，信达投资有限公司董事，中润发展有限责任公司董事，信达地产股份有限公司董事。

刘社梅：男，汉族，1963年5月出生，中共党员。中国人民大学毕业，管理学博士学位，高级经济师，高级工程师。刘社梅先生先后在研究院、国家机关、房地产公司、非银行金融机构及实业投资公司从事科研、经营管理、证券投资等工作。曾就职于机械工业部综合计划司，中国浦发机械工业股份公司房地产公司，北京扬子公司，信达投资有限公司证券业务部、投资银行部，历任主任科员、总经理助理、副总经理、总经理等职。现任信达投资有限公司副总经理，信达资本管理有限公司董事，信达地产股份有限公司董事。

张宁：男，苗族，1966年11月出生，中共党员。中国人民大学金融专业毕业，经济学学士。张宁先生先后在国有商业银行、信托投资公司和房地产开发公司从事经济管理、证券投资、资产处置、经营管理等工作。曾就职于中国人民建设银行信托投资公司证券业务部证券交易处，上海营业部，东城营业部，上海立人投资管理有限公司，上海信达银泰置业有限公司。历任副处长、副总经理兼总稽核、总经理、执行董事等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、董事、副总经理。

陈永照：男，汉族，1963年2月生，中共党员。中央党校函授学院经济管理

专业毕业，在职本科学历，经济师。陈永照先生曾就职于淮南矿业（集团）有限责任公司生产部、财务部、淮矿地产有限责任公司，历任副部长、部长、党委书记、董事、总经理等职。现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。

梁志爱：男，1970年3月出生，中共党员。经济学博士，高级经济师。梁志爱先生曾就职于江西昌泰高速公路有限公司人力资源部、江西赣粤高速公路股份有限公司研究发展部、江西嘉圆房地产开发有限责任公司、国盛证券有限责任公司、江西赣粤高速公路股份有限公司，历任经理、董事、总经理助理等职。现任江西赣粤高速公路股份有限公司副总经理，兼任上海嘉融投资管理有限公司董事长、总经理，江西公路开发有限责任公司董事、江西交投金融服务有限公司董事，信达地产股份有限公司董事。

张圣平：男，汉族，1965年8月出生，中共党员。南开大学国际经济研究所毕业，取得博士学位，2000年7月至2002年6月于北京大学光华管理学院从事博士后研究工作。主要研究领域涉及消费经济、产业结构、行为金融学、金融监管及货币金融学等；主持、参与多项国家自然科学基金和社会科学基金课题，其合作著作《居民资产与消费选择行为分析》曾获得“第十届（2012年度）孙冶方经济科学著作奖”。曾任教于山东大学经济学院，曾任广东水电二局股份有限公司、天津广宇发展股份有限公司、惠州硕贝德无线科技股份有限公司、哈尔滨银行股份有限公司等上市公司独立董事。现任北京大学光华管理学院金融系副教授、副院长，昆仑银行股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。

刘红霞：女，汉族，1963年出生。中央财经大学会计系毕业，博士学位；2007年5月完成南开大学公司治理中心博士后研究工作出站；2007年-2008年期间在澳大利亚维多利亚大学作为访问学者。刘红霞女士曾获北京市教学名师、北京市优秀教师等称号，主要从事会计与财务管理教学和科研工作。现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师、博士后合作研究导师，兼任北京企业内控专家委员会委员、北京市高级会计师评审委员会委员，兼任农业银行（601288）外部监事，兼任招商南油（601975）、九阳股份（002242）、天神娱乐（002354）、信达地产（600657）独立董事。

徐斌：男，汉族，1963年4月出生，中共党员。1984年7月北京建筑工程学

院建筑工程系工业与民用建筑专业大学本科毕业，2000年6月清华大学土木工程系，结构工程专业工程硕士，教授级高级工程师，国家一级注册结构工程师。现任中国建筑设计研究院中设安泰（北京）工程咨询有限公司总工程师、中国工程建设标准化协会混凝土结构专业委员会委员、中国建筑学会抗震防灾分会高层建筑抗震专业委员会委员、第一届国家震后房屋建筑应急评估专家队成员、全国工程勘察设计行业奖评审专家、国家综合评标专家、北京建筑大学结构工程专业兼职硕士研究生导师、中国勘察设计协会抗震防灾分会全国隔震减震专家工作部委员、信达地产股份有限公司独立董事。

卢太平：男，汉族，1963年9月生。南京理工大学管理科学与工程专业毕业，研究生学历，管理学博士学位，教授。卢太平先生曾任安徽财经大学工商管理学院院长和会计学院院长等职。现任安徽财经大学会计学教授，硕士生导师，信达地产股份有限公司独立董事。

2、监事简介

公司共有监事5名。各监事的基本情况如下：

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

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

王兴华：男，汉族，1985年5月出生，中共党员。2008年毕业于首都经济贸

易大学，大学本科学历。先后在政府部门从事社会管理工作，曾任东城区建国门街道工委办公室副主任、东城区建国门街道网格化社会服务管理分中心主任。现任北京东方奥天资产经营有限公司副总经理、信达地产股份有限公司监事。

田小明：男，汉族，1976年5月出生，中共党员。毕业于河北农业大学，大学本科学历，审计师、工程师、会计师、注册会计师、注册舞弊审查师。先后在审计师事务所、会计师事务所、房地产开发公司从事政府审计、社会审计、内部审计等工作。曾任中瑞岳华会计师事务所审计经理，信达地产股份有限公司风险审计部总经理助理兼监事会办公室主任助理等职。现任信达地产股份有限公司审计部总经理、监事。

孙霞：女，汉族，1971年1月出生，中共党员。毕业于南京政治学院经济管理专业毕业，本科学历。曾就职于中国建设银行信托投资公司、中国信达信托投资公司、信达投资有限公司、信达地产股份有限公司，历任人力资源部副经理、经理等职。现任信达地产股份有限公司总经理办公室主任助理、监事。

3、高级管理人员简介

公司高级管理人员基本情况如下：

张宁：详见现任董事简介。

陈永照：详见现任董事简介。

陈瑜：男，汉族，1966年5月生，中共党员。上海交通大学海洋工程专业毕业，本科学历，工学学士学位，高级经济师。曾就职于中国建设银行宁波市分行、宁波中建房地产开发公司、中国建设银行宁海县支行、宁波市第二支行、宁波信达中建置业有限公司、信达地产股份有限公司，历任总工程师、支行行长、副总经理、总经理、部门总经理、总经理助理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、副总经理。

陈戈：男，汉族，1969年5月生，中共党员。上海交通大学管理学院系统工程专业毕业，博士学位。先后在国有投资管理公司、房地产开发企业从事投资研究、经营管理等工作。曾任上海信达立人投资管理有限公司、信达地产股份有

限公司项目发展部、上海信达银泰置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司，历任部门副总经理、部门总经理、主任等职。现任信达地产股份有限公司总经理助理、董事会秘书。

周慧芬：女，汉族，1970 年 10 月生，中共党员。杭州电子工业学院会计学专业毕业，在职本科学历，高级会计师。曾就职于嘉兴市信达建设房地产开发有限公司，历任财务部副经理、经理、公司副总经理、纪检委员、总经理等职。现任信达地产股份有限公司机关党委委员、财务总监、财务会计部总经理。

（四）发行人董、监、高境外居永久留权情况

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

（五）持有发行人股票及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人全体董事、监事及高级管理人员均未直接持有发行人股票和发行人债券。

（六）董监高任职情况

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

五、发行人主营业务情况

发行人以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。发行人开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。

（一）房地产行业情况

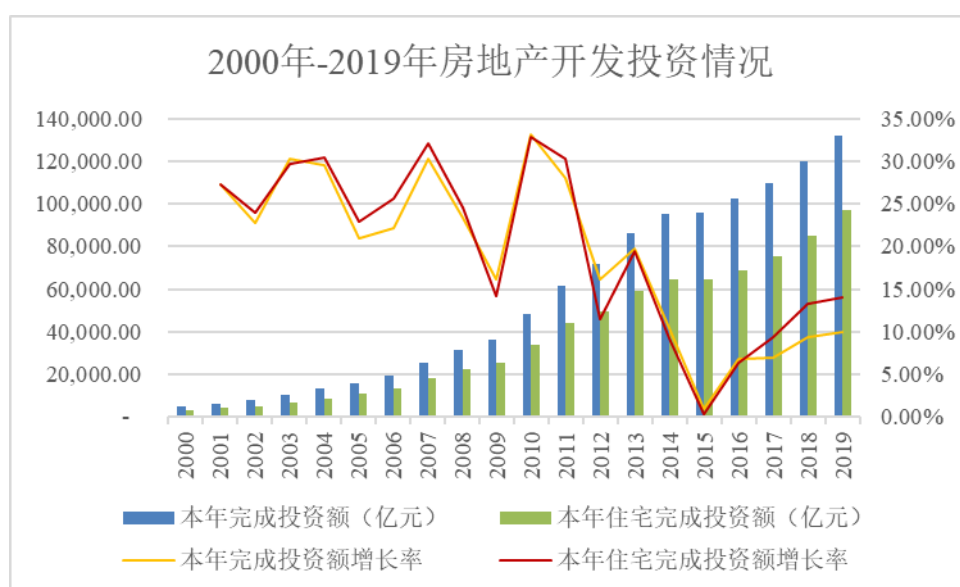
1、行业概述

房地产行业是指从事房地产开发建设、销售、租赁经营以及与此紧密相关的

中介服务如融资、评估、置换、装饰、维修、物业管理等经济活动的行业，是国民经济中兼具生产和服务两种功能的独立产业部门。

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

（1）2014 年以来房地产开发投资活动放缓



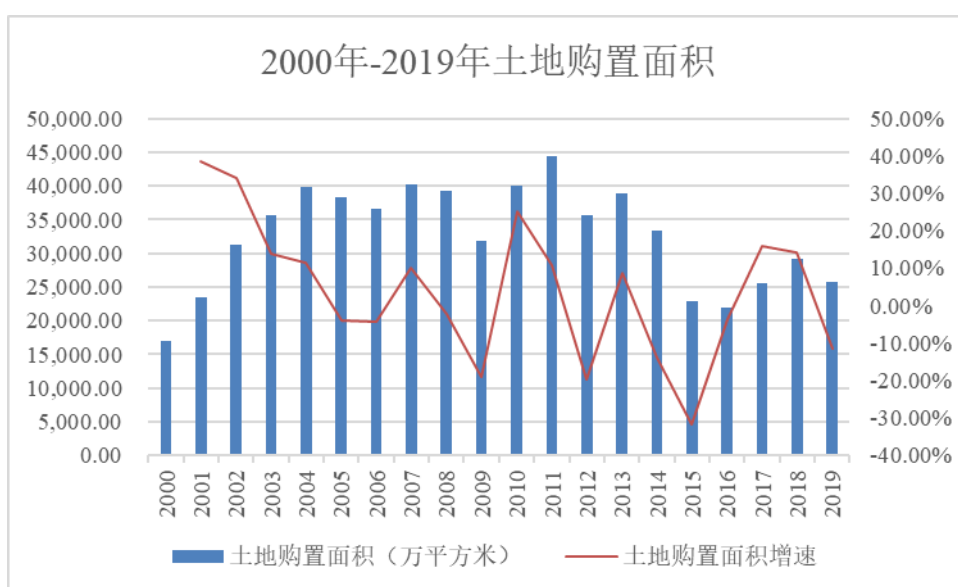
数据来源：国家统计局

我国房地产业自 1998 年以来发展迅速。2000 年-2007 年，总体上房地产开发投资保持持续增长。2008 年-2009 年，受金融危机影响，房地产开发投资增速放缓，2009 年同比增速下降为 18.48%。2010 年，经济回升势头良好，房地产开发投资增速放大，同比增长 33.22%。2011 年，房地产行业整体处于回落阶段，房地产开发投资同比增长 27.91%，同上年相比回落 5.31%。2012 年，受宏观经济增速放缓影响，房地产开发投资增速继续回落，同比增长 16.30%。2013 年，房地产开发投资有所回升，同比增长 19.79%。2014 年开始，在中国经济进入新常态及政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，房地产开发投资增速下降。2015 年房地产开发投资继续下行，全年增长仅为 0.99%，创下 2000 年以来历史最低增速。2016 年、

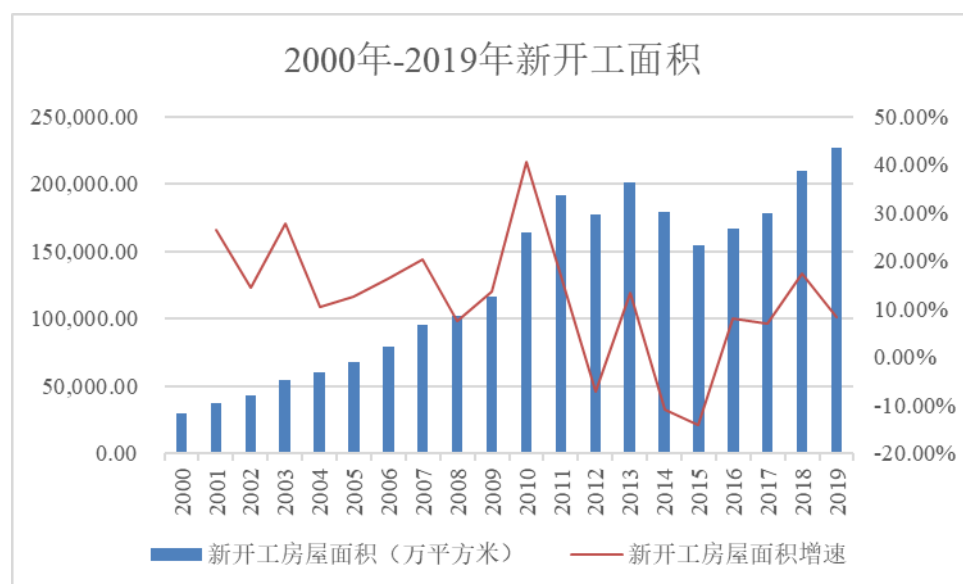
-2019 年，房地产开发投资较上年同期分别增长 6.88%、7.04%、9.44% 及 10.01%，增速有所恢复，这与政府近期出台的一系列稳定房地产行业发展的政策相关，根据目前状况判断，未来房地产行业在较长的一段时间里将会维持在一个相对稳定的发展状态。

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

（2）2017 年以来房地产供给端保持低迷



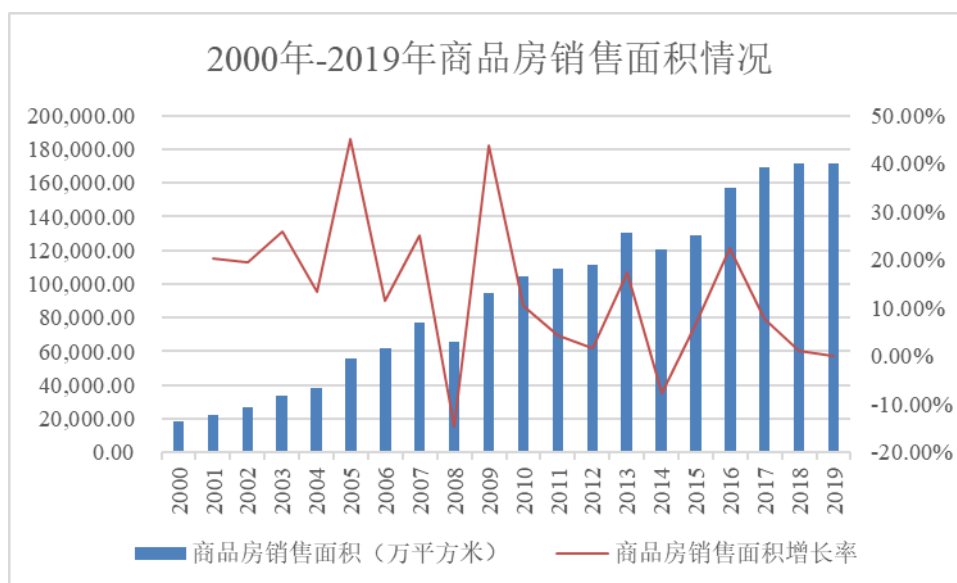
数据来源：国家统计局



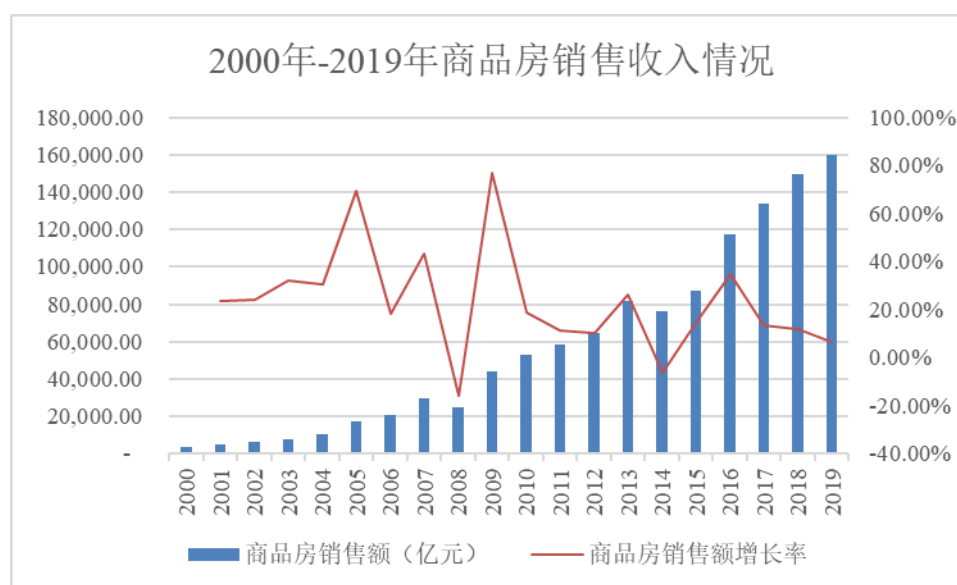
数据来源：国家统计局

房地产投资决定了土地购置和房屋新开工的变化，土地购置面积和新开工面积也可反映房地产行业潜在供应情况。2003 年以前，土地购置面积保持每年 20% 以上的稳步增长，但增速持续下降，2004 年土地购置面积增速降为 7.63%。2005 年至 2009 年，除 2007 年房地产开发企业土地购置面积增加外，其他 4 年房地产开发企业购置土地面积一直呈现下降的局面。2010 年至 2013 年，除 2012 年宏观经济增速放缓使得土地购置面积及房屋新开工面积出现负增长外，其余年份土地购置面积维持增长态势。近十几年来我国房屋新开工面积均保持 13% 以上增速。但是 2014 年以来，受政府控制房价、调整住房供应结构的宏观调控政策影响，土地购置面积及房屋新开工面积均下降，同比降幅分别为 13.99% 及 10.74%。2015 年，由于政府调控政策导致各地方政府土地供给出现大幅下降，导致全年土地购置面积较上一年同期下降 31.67%，房屋新开工面积下降 14%。2016 年土地购置面积下降幅度缩减，降幅达到 3.44%，但是房屋新开工面积增加了 8.08%，这是由于 2015 年年底以来国内一线城市住宅市场销售火爆，使得房地产企业对未来房地产市场需求预期有所改善，加大了拿地力度，增加了新开工项目。2017 年和 2018 年土地购置面积和房屋新开工面积均较上一年有所提升，显示出房地产企业对市场发展的持有较为乐观的预期。2019 年，土地购置面积较上一年同期下降 11.39%，新开工房屋面积较上一年同期增加 8.41%，新开工面积有所放缓，施工维持稳定。

（3）2015 年以来全国商品房销售（销售额和销售面积）持续调整



数据来源：国家统计局

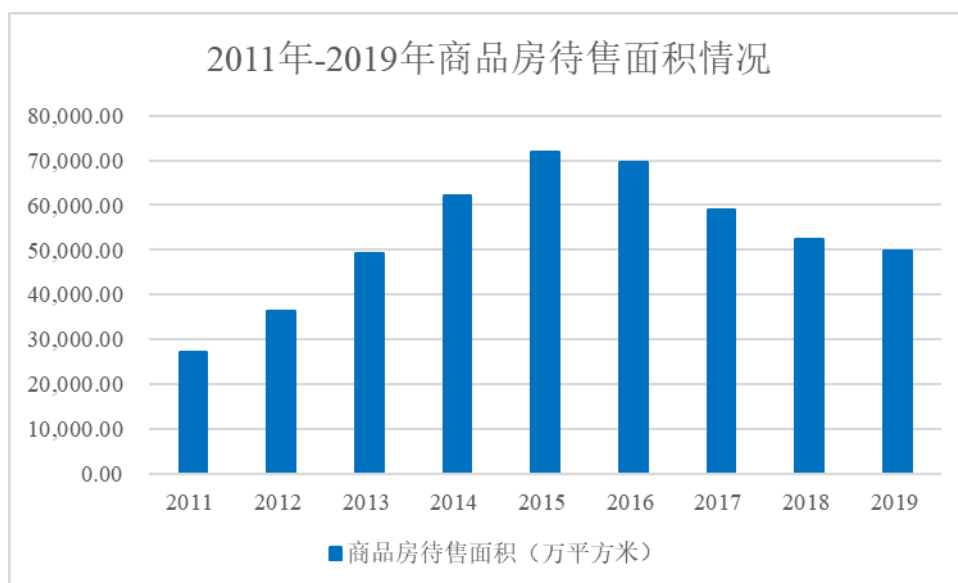


数据来源：国家统计局

2000 年-2007 年，全国商品房销售面积和销售额呈现稳步快速增长的局面，复合增长率分别达 22.55% 及 33.59%。2008 年，受金融危机影响，全国商品房销售面积和销售额均出现一定程度的下滑，同比减少 15% 左右。2009 年，经济刺激计划和宽松的货币政策支持下，全国商品房销售面积和销售额恢复增长趋势，同比增速分别为 43.63% 及 76.94%；除去 2008 年基数较小的影响，2007 年及 2009 年，全国商品房销售面积和销售额复合增速分别为 10.68% 及 21.82%。2010 年至

2012 年，全国商品房销售面积和销售额缓慢增长，主要原因一是政府为调控房价分别出台了 2010 年新“国四条”、2011 年新“国八条”等以“限购”、“限贷”、“限价”为核心的行政性干预政策，2012 年房地产调控政策稳中趋紧，在保证经济发展的背景下坚持调控不放松；二是 2012 年宏观经济增速放缓。2013 年，上半年国五条加码调控，从需求端抑制房价上涨预期，下半年调控政策分化，热点城市继续收紧，部分城市出现放松，全年商品房销售面积和销售额增速出现一定提升，同比增速分别达 17.29% 及 26.23%。2014 年，政府出台一系列控制房价、调整住房供应结构的宏观调控政策的背景下，全国商品房销售面积和销售额均回落，分别同比降低 7.58% 及 6.31%。2015 年为了鼓励改善性住房需求和刚性住房需求入市，进而稳定住房消费，提振房地产市场信心，政府出台一系列政策，全国商品房销售面积和销售额较上一年分别增长了 6.5% 和 14.4%，房地产市场出现回暖迹象。2016 年全国商品房销售面积和销售额较上一年同期分别增长了 22.46% 和 34.77%，房地产市场加速回暖。2016 年国庆节前后，房地产调控升级，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡等 20 多个城市相继出台了限购限贷政策，楼市新一轮调控为楼市降温，同时也抑制投资性需求，回稳房价。2017 年全国商品房销售面积和销售额较上一年同期分别增长 7.66% 和 13.67%，增速下降较大，表明国家针对房地产行业的限购政策依然严厉，房地产市场面临多重考验。2018 年和 2019 年，全国商品房销售面积较上一年同期分别增长 1.21% 和 0.05%，销售额较上一年同期分别增长 11.90% 和 6.76%，增速下滑明显，房地产市场面临较大的调整压力。

（4）2015 年以来商品房（住宅）待售面积持续下降

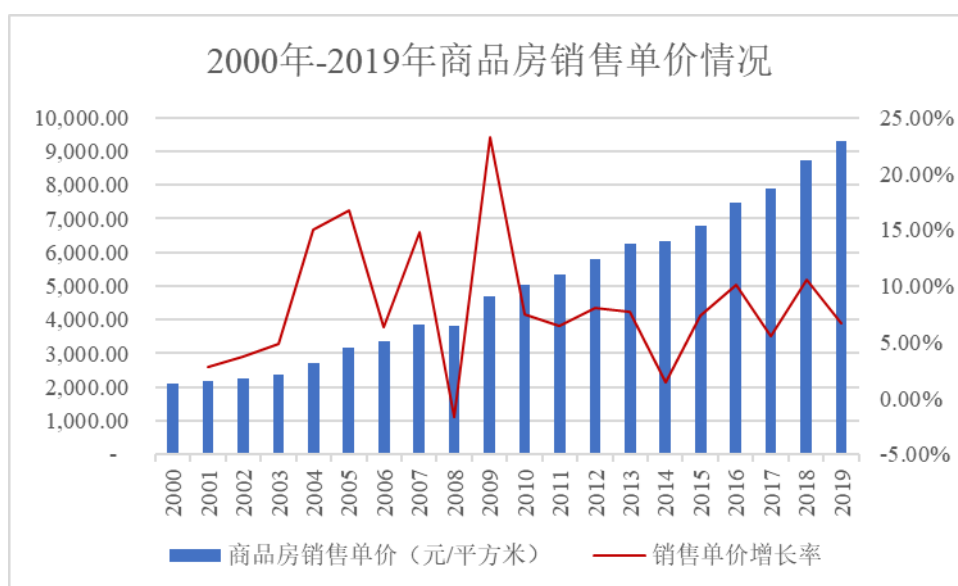


数据来源：国家统计局

商品房待售面积主要是指房地产开发企业已竣工商品房中尚未售出或出租的面积。2011 年末至 2015 年末，全国商品房待售面积均未突破 8 千万平方米。

2016-2019 年，房地产待售面积持续下降，从 2016 年的 6.96 亿平方米降低至 2019 年的 4.98 亿平方米，商品住宅去化显著。

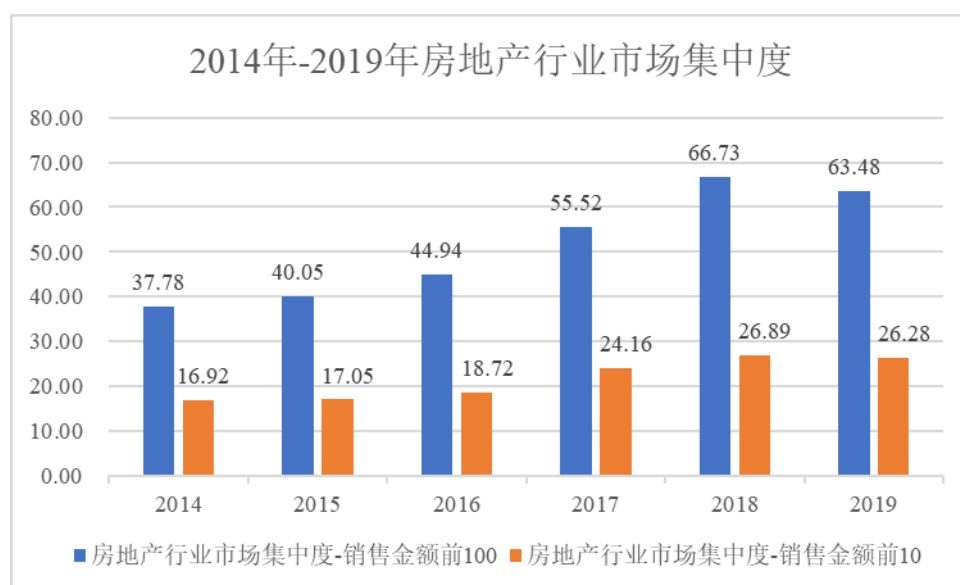
(5) 2014 年商品房销售均价增速较低，2015 年-2019 年频繁波动



数据来源：国家统计局

2000 年至 2003 年，商品房平均销售价格平稳增长，增速维持在 5% 以下。2004 年，由于市场需求偏大、竣工面积增速持续低于销售面积增速，商品房平均销售价格同比大幅增长，增速达 17.76%。为了抑制房价过快上涨，2005 年“国八条”出台，之后两年内商品房平均销售价格增速持续下降，2006 年商品房平均销售价格增速为 6.29%，接近调控前增长水平。2007 年，房地产市场销售畅旺，商品房平均销售价格增长较快，增速达 14.77%。2008 年，随着全球金融危机的冲击、经济下滑压力的加大，投资、投机性购房风险进一步增大，因而商品房销售面积和销售额均出现一定程度的下滑，商品房平均销售价格也首次出现负增长。2009 年宽松的货币政策、促进经济增长率提升的财政政策等有效地支撑了房地产市场高速发展，产生市场价格和成交量持续上升的趋势，商品房平均销售价格巨增，增速达 23.19%。2010 年至 2013 年，受抑制房价上涨的宏观调控政策影响，商品房平均销售价格恢复平稳增长态势，增速维持在 7% 左右。2014 年，受行业调整及楼市库存压力较大的影响，商品房平均销售价格增速明显回落，仅为 1.38%。2015 年商品房平均销售价格较 2014 年增长 7.42%，商品房平均销售价格增长迅速反弹。2016 年销售均价较 2015 年增长了 10.06%，销售价格增长幅度明显。2017 年销售均价较 2016 年增长了 5.57%，销售价格增速有所降低。2018 年销售均价较 2017 年增长了 10.56%，销售价格增速有所回升。2019 年销售均价较 2018 年增长了 6.70%，销售价格增速再次回落。

（6）房地产行业集中度稳步提升



数据来源：Wind 资讯

2014 年以来，房地产行业集中度呈稳步上升趋势。2014-2019 年，按照销售金额排名，前 100 名房地产企业集中度从 37.78% 提升至 63.48%，前 10 名集中度从 16.92% 提升至 26.28%。

2、行业的区域情况分析

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

（1）浙江省房地产行业情况

根据浙江省统计局公布的数据，2019 年浙江省房地产开发投资 10,682.97 亿元，较上一年上升 7.42%，2016 年以来，全省房地产开发投资持续增长。其中，商品住宅投资为 7,727.11 亿元，上升 7.97%。2019 年全省商品房销售面积 9,378.31 万平方米，降低 3.87%，全省商品房销售额 14,352.11 亿元，上涨 1.86%。

总体而言，近年来浙江省房地产开发投资有所增长，但整体趋于稳定，从房地产销售情况来看，2019 年浙江省房地产销售金额呈增长态势，房地产销售面积小幅降低。

（2）安徽省房地产行业情况

根据安徽省统计局公布的数据，2019 年，安徽省房地产开发投资 6,670.48 亿元，同比增长 11.66%。

2019 年安徽省全年商品房新开工面积 11,117.46 万平方米，同比增长 2.47%，其中商品住宅新开工面积 8,704.45 万平方米，同比增长 2.95%。

2019 年安徽省商品房销售面积 9,229.38 万平方米，同比下降 8.06%，其中商品住宅销售面积 8,323.89 万平方米，同比下降 6.49%；2019 年全省商品房销售额 6,823.52 亿元，下降 3.58%，其中商品住宅销售额 6,126.69 亿元，增长 0.78%。

总体而言，近年来安徽省房地产投资持续增加，商品房销售放缓。

（3）上海市房地产行业情况

根据上海统计局公布的数据，2019 年度，上海市房地产开发投资 4,231.38 亿元，较上年同期增长 4.91%；房屋新开工面积为 3,063.44 万平方米，较上年同期增长 14.00%；房屋竣工面积为 2,669.67 万平方米，较上年同期下降 14.32%；房屋销售面积为 1,696.34 万平方米，较上年同期下降 4.00%。

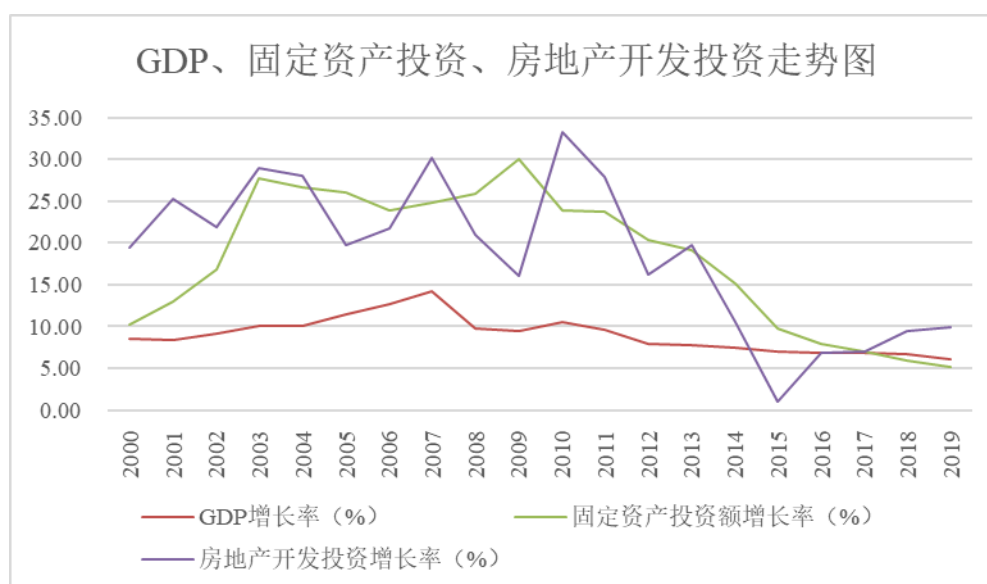
总体而言，2019 年上海市房地产投资增速较 2018 年基本保持一致，2019 年房屋销售面积较 2018 年小幅下降。

（4）广东省房地产行业情况

根据广东省统计局公布的数据，2019 年，广东房地产开发完成投资 15,852.16 亿元，同比增长 9.99%。商品房销售面积 13,846.54 万平方米，同比下降 3.42%；商品房销售额 19,748.21 亿元，同比增长 5.37%，2019 年广东商品房销售单价上升。

3、我国房地产行业特点

（1）周期性



数据来源：国家统计局

房地产行业的周期与经济发展周期结合紧密。房地产行业发展受经济周期波

动的影响，同时我国房地产行业作为国民经济的重要支柱产业也影响经济发展。由上图可以看出，固定资产投资的波动要高于 GDP 的波动，房地产投资的波动幅度与 GDP 波动幅度相近。

（2）关联性

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

（3）地域性

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

（4）资金密集型

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

4、2012年以来我国房地产行业主要产业政策走向

（1）2012 年度我国房地产行业政策

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

2 月 18 日，住房和城乡建设部提出加快推进房产税改革，扩大征收试点范围，将对个人住房征收房地产税作为“房地产领域长效机制建设”任务的一部分，

要求配合有关部门加快研究推进对个人住房征收房产税工作；

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

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

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

5 月 10 日住房和城乡建设部表示，国务院明确今年扩大房产税试点；

5 月 15 日，国土资源部表示要对房价上涨过快地区将督导；

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

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

6 月 18 日，多部委密集表态坚持房地产调控不动摇；

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

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

11 月 29 日，国务院修改土地法征地补偿可能提高 10 倍。在国务院常务会

议上，讨论通过《中华人民共和国土地管理法修正案(草案)》，对农民集体所有土地征收补偿制度作了修改；

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

12 月 25 日，住房和城乡建设部表示明年继续限购，房价过快上涨问责。

（2）2013 年度我国房地产行业政策

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

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

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

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

6 月 27 日，国土资源部要求加快棚户区改造，继续做好调控。

（3）2014 年度我国房地产行业政策

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

3 月份，全国两会召开，城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。5 月 19 日，国家发改委发布

《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》，提出逐省研究融资预案，适当放宽企业债券发行条件，推进企业债券新品种创新，研究推出棚户区改造项目收益债券，开展棚户区改造项目收益债券试点；

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

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

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

7 月 11 日，住房和城乡建设部表示各地可以根据当地实际出台平稳房地产市场的相关政策，其中库存量较大的地方要千方百计消化商品房待售面积，加强房地产结构调整，完善房地产项目周边配套设施，加快行政审批速度等。这意味着中央层面放开对限购等短期行政手段的限制，允许各地按照实际情况调整；

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

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

购买住房，银行自行把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平；

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

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

（4）2015 年度我国房地产行业政策

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

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

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

3 月 5 日，政府工作报告提出稳定住房消费，坚持分类指导，支持居民自住和改善性住房需求。两会代表委员认为，这表明政府将扩大低收入人群的住房保障范围，加强对刚需及二次改善型购房需求的政策支持；

3 月 25 日，国土资源部、住房和城乡建设部发布《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、

有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 月 24 日，中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，为进一步改进住房金融服务，支持合理住房消费：在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%；人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根

据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

（5）2016 年度我国房地产行业政策

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（6）2017 年度我国房地产行业政策

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

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

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

续，不动产抵押当事人可直接向不动产登记机构申请办理抵押登记；

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

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

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

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

（7）2018 年度我国房地产行业政策

3 月 5 日，两会政府工作报告提出更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；

5 月 20 日，住建部发布的《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调

控工作有关问题的通知》，提到 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50% 以上。从地方来看，上半年各地已在持续推进租赁住房、政策性住房建设；

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

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

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

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

10 月 28 日，住建部发布了《中共住房城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通报》，要求坚决落实“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，加大分类调控、精准施策力度，加快推进住房制度建设。住建部表示，加快建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制。包括推进形成租购并举的住房制度；保持调控政策连续性稳定性，落实地方主体责任；坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制投机炒房，促进房地产市场平稳运行；

11 月 8 日，住建部发布《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法》，列

举了住房保障方面、房地产市场方面、住房公积金方面、建筑市场和工程质量安全方面等存在的 101 种行为，情节严重或社会影响较大的，将被列入失信联合惩戒对象名单，进一步加大房地产失信行为整治力度；

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

（8）2019 年度我国房地产行业政策

2019 年 3 月，全国两会政府工作报告提出更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

2019 年 5 月，银保监会发布《“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号），严查房地产违规融资。针对 2019 年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在 2019 年 5 月和 8 月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

5、行业竞争情况

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

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

中小房地产开发企业将被市场淘汰。

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

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

6、我国房地产行业未来发展趋势

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

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

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

（二）发行人的市场地位

信达地产于 2008 年完成了发行股份购买资产暨重大资产重组，公司发展进入了新的历史阶段。公司房地产业务脱胎于原中国建设银行所属的房地产开发实体，整合于信达投资的房地产业务板块，成长为今天拥有近千亿资产的房地产开

发企业集团。公司业务布局主要分布在浙江、上海、广东、安徽、山东、新疆、辽宁、海南、山西、重庆等省区，公司开发产品多次获得包括我国房地产开发领域最高奖项--“广厦奖”在内的多项荣誉。2011 年 5 月，公司被中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合评为“2011 北京房地产开发企业 20 强”及“2011 中国房地产上市公司百强”，2014 年获中国房地产销售面积百强企业称号。2015 年，公司销售面积和销售金额首次双双跻身房地产企业销售百强，其中销售面积由 2014 年的 96 位上升至 79 位，销售金额由 2014 年的百名以外提升至 97 位，2016 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 86 位，权益销售金额居 86 位。2017 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 112 位，权益销售金额居 79 位。2018 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 119 位，权益销售金额居 73 位。2019 年公司销售面积居房地产企业销售百强中 120 位，权益销售金额居 79 位。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人房地产销售面积分别达到 113.75 万平方米、149.07 万平方米、134.43 万平方米和 41.22 万平方米，实现合同销售金额分别为 224.71 亿元、309.68 亿元、241.09 亿元和 66.88 亿元。发行人近三年及一期市场份额变化情况见下表：

发行人近三年及一期市场份额变化情况

年度	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产销售面积（万平方米）	77.90	134.43	149.07	113.75
占全国商品房销售面积的比例	0.07%	0.08%	0.09%	0.07%
合同销售金额（亿元）	135.36	241.09	309.68	224.71
占全国商品房销售额的比例	0.12%	0.15%	0.21%	0.17%

（三）发行人竞争优势和劣势

1、竞争优势

（1）差异化的协同优势

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，中国信达系统资源能够为公司发展提供有力的支持，集团协同始终是公司最大的差异化优势。与一般房地产企业不同，公司除从公开市场获取项目外，还可以借助中国信达资源，强化集团协同

联动，发挥信达地产的专业作用，通过协同拓展、企业并购获取项目。随着中国信达业务的发展壮大，共享业务、客户、品牌资源与组织网络的协同效应将进一步显现，将为公司提供更广阔的发展空间。随着未来行业并购的机会不断涌现，金融机构对于监管代建、投后管理、专业咨询等房地产专业服务的需求还将扩大，公司协同业务的领域还将继续延伸。随着我国土地二级市场顶层设计和制度规范的完善，将促进存量土地进入二级市场转让盘活，公司的协同优势还将进一步得到发挥。

（2）特色化的业务模式

公司借助中国信达系统资源，强化集团协同联动，业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与房地产专业服务领域拓展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。随着市场形势的变化，一些企业寻求合作转让或剥离地产辅业，这为信达地产拓展协同业务带来了机遇。2018 年，公司强化集团协同与资本运作，圆满完成重大资产重组，增强了公司资本实力和持续发展能力。2019 年，公司加强协同经验总结推广，加大协同项目信息交流，健全协同工作机制，协同业务模式更加多元。展望未来，随着公司尽职调查、价值判断和并购整合经验的积累，公司将更加重视并购业务的发展。

（3）标准化的管理体系

公司上市以来，不断提高标准化管理水平。2008 年上市之初，公司不断完善集团管控模式，实现了从统一品牌到统一制度、统一管理的跨越。从 2011 年到 2014 年，公司连续四年依次开展成本、产品、营销、运营主题管理年活动，专业能力和管理水平稳步提高。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大住宅产品线及国际系列写字楼产品线。报告期内，公司组织对长淮信达地产进行了产品调研，逐步形成了新的东方系列产品线，丰富了公司的产品系列，也体现了完成长淮信达地产收购后的融合发展成效。公司不断加强协同业务的制度规范建设，报告期内，公司制定了项目监管的工作指引和操作手册，提高了项目监管的标准化管理水平。

（4）专业化的人才团队

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。多数所属公司深耕多年，积累了丰富的专业管理经验，人员团队较为稳定；房地产专业开发能力得到市场检验，开发项目多次荣膺“广厦奖”、代建项目曾获得“鲁班奖”等国家级奖项，产品品牌在部分区域市场有一定的影响力。公司注重专业开发和企业管理的经验推广，提高员工培训深度，员工素质不断提高。报告期内，公司推进市场化选人用人，加大人才引进力度，提高人才交流广度，加强青年骨干培养，完善总部职能部门职责和所属公司业务部门设置，优化考核激励机制和绩效薪酬体系，为员工成长和团队建设提供了良好的发展平台。

（5）干事业的企业文化

公司崇尚真干、实干、苦干的工作作风，推崇善谋善为、善作善成的事业型人才。公司秉持“守正出新，有所作为”的发展原则，形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。公司将企业文化建设与经营管理融为一体，战略文化、执行文化、合规文化、合作文化深入人心，公司上下的大局意识、协同意识、创新意识、责任意识不断增强，广大员工的担当精神、进取精神、敬业精神、奉献精神持续彰显。公司不断发展壮大，市场影响力不断提高，为广大员工提供了施展才干的广阔舞台。公司将继续秉持“始于信，达于行--诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，全面履行社会责任，努力赢得社会各界对公司更多的认可和信赖。

2、竞争劣势

目前公司的资本实力和规模仍显不足。为了能够顺利地实现快速发展，公司尚需补充资本金，并充分发挥协同优势和土地成本优势，扩大公司规模。

（四）公司发展战略及经营计划

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效应，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司未来战略定位为：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、区域中心城市及具有发展潜力的城市，根据公司集团管控能力持续优化城市布局。

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

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

2020 年，面对复杂的市场形势，公司将继续贯彻“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，坚持“聚焦发展、协同联动”，坚持“加快周转，提升效率”，坚持“守正出新、提升能力”，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式，进一步加强协同拓展、销售回款、能力提升等重点工作，务实推进公司高质量发展。2020 年，公司计划签约销售额 170 亿元，回款额 150 亿元；计划新开工面积 120 万平方米，计划竣工面积 240 万平方米。公司将根据社会环境和市场情况，合理统筹安排各项经营计划。

1、依托中国信达资源优势，加强集团协同联动，紧抓协同拓展、企业并购、监管代建等业务机会，丰富公司业务模式，扩大公司项目来源，提高持续发展能力。

2、继续推进销售回款攻坚战，精准制定营销策略，努力将线上蓄客转化为线下成交，减少疫情对销售的影响；强化销售考核，加大销售回款力度，努力提高公司运营效率。

3、持续提升公司专业能力，重点提升市场营销、产品设计、成本管控、工程质量、运营管理等方面的守正能力，以及价值判断、尽职调查、投后管理、并购整合等方面的协同能力。

4、加强系统资金统筹，严肃资金计划管理，科学合理安排支出，同时拓展融资渠道，控制资金成本，提高资金使用效率。

5、加强基础管理，重点围绕战略规划、人力资源、疫情防控、风险管理、法律合规、财务共享、信息技术等夯实基础工作，确保公司持续平稳健康发展。

（五）发行人的主要业务情况

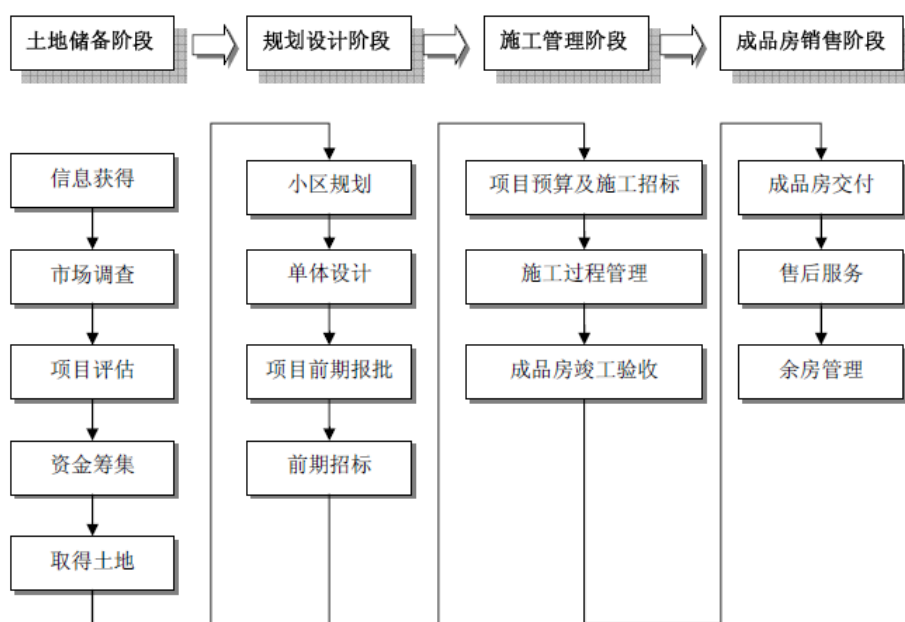
1、主要业务

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。

2、主要业务流程

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

公司主要业务流程图如下：



公司标准项目开发流程包括四个阶段，首先是土地储备阶段，该阶段的主要内容包括公司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。

规划设计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。

施工管理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，施工完成后进行商品房竣工验收等。

商品房销售阶段主要包括项目达到规定的预售条件后获得商品房预售许可证，商品房竣工验收后获得综合验收合格证，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、主要经营模式

（1）房地产开发业务经营模式

① 采购模式

目前公司采购方式分为公开招标、邀请招标、直接采购和零星采购四类。公

开招标指国家及项目所在地建设行政管理部门规定须公开招标的采购项目应公开招标，其流程按国家及各地政府的相关要求执行。邀请招标是指除公开招标之外的招标项目应采用邀请招标方式，相关流程及相关要求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。

为了与供方建立长期、稳定的合作关系，提高采购部品质，降低采购成本，公司还推行集中采购。集中采购包括：建筑部品的集中、供方的集中和品牌的集中。目前公司的集中采购分为全系统普遍适用的集中采购和区域集中采购两种。系统适用的集中采购由公司总部统一组织与供方签订战略合作协议，所属公司负责具体采购的实施。这类采购项目包括电梯、外墙涂料、型材、进户门、五金配件、太阳能等。区域集中采购由具备条件的所属公司上报区域集中采购方案，经公司总部同意后，所属公司负责组织实施。近三年，公司选取了项目较多的安徽公司和浙江公司推行区域集中采购。

公司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。从供应商入库程序、供应商信息库的使用以及对供应商的评估等具体工作要求，公司制定了《供方管理规程》、《中介机构管理规程》等文件。

② 生产模式

公司采取总部及项目公司密切合作发展项目，总部负责有关项目开发的战略决策，所属公司及项目公司则管理项目的日常开发。公司主要生产流程见上述主要业务流程。

③ 销售模式

根据规定，公司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，公司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。公司在销售时采用自主策划与委托代理相结合的销售模式，由公司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。

（2）物业管理业务经营模式

公司房地产开发类企业中有浙江、安徽、长淮和新疆 4 家所属公司下设 4 家物业管理公司，并在北京、上海、广州、青岛、海口等多个城市设立了物业分公司。

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

公司系统物业管理现阶段定位明确：立足于公司自建房地产开发项目，强化管理、提高水平，不断提升客户忠诚度，品牌认知度，促进产品销售，同时向系统外项目延伸，为房地产开发产品提供有品质的售后服务管理。公司系统物业管理公司均按照项目所在地物业主管部门的定价标准来实施物业管理费的相关收缴工作。根据业主的住宅面积，结合各项目所在地的定价标准，采取按月或按季等方式灵活收取。

物业租赁方面，公司持有经营性物业主要分布在广州、上海、合肥等城市，以写字楼、商业为主。近年来公司所持物业出租情况良好，平均出租率达 80% 以上，为公司带来一定的租金收入。

4、公司主要客户及供应商

（1）主要客户

公司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，不存在严重依赖个别客户的情况。

（2）主要供应商

房地产项目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。

5、公司经营情况

（1）公司经营概况

最近三年及一期，公司营业收入构成如下：

单位：万元、%

产品名称	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,149,795.91	93.92	1,866,231.47	95.81	1,787,385.69	95.31	1,465,231.15	96.30
房屋销售	1,115,290.41	91.10	1,815,530.27	93.21	1,742,650.28	92.92	1,434,441.26	94.27
物业管理	19,247.05	1.57	27,813.03	1.43	25,462.93	1.36	20,704.20	1.36
其他	15,258.45	1.25	22,888.17	1.18	19,272.48	1.03	10,085.68	0.66
其他业务收入	74,390.40	6.08	81,607.84	4.19	88,020.98	4.69	56,373.74	3.70
合计	1,224,186.31	100.00	1,947,839.31	100.00	1,875,406.67	100.00	1,521,604.89	100.00

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司商品房销售收入分别为 1,434,441.26 万元、1,742,650.28 万元、1,815,530.27 万元和 1,115,290.41 万元，占营业收入比例较大，公司主营业务突出。2018 年度公司营业收入 1,875,406.67 万元，较上年增加 353,801.78 万元，同比增长 23.25%；2019 年度公司营业收入 1,947,839.31 万元，同比增长 3.86%。

（2）公司房地产开发经营情况

最近三年及一期，公司房地产开发业务情况如下表所示：

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
开工面积（万平方米）	50.03	120.14	195.57	75.04
竣工面积（万平方米）	39.26	191.48	216.25	141.12
合同销售面积（万平方米）	77.90	134.43	149.07	113.75
合同销售金额（亿元）	135.36	241.09	309.68	224.71
合同销售均价（元/平米）	17,376	17,934	20,774	19,755

公司根据区域发展战略，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。目前公司已进入北京、上海、杭州、宁波、绍兴、合肥、海口、广州、深圳、重庆、青岛、乌鲁木齐等

多个重点城市，覆盖包括长三角地区、中部地区、珠三角地区以及环渤海地区在内的多个区域。截至 2020 年 9 月 30 日，公司在建面积 404.98 万平方米，储备项目规划计容建筑面积约 292.41 万平方米，在建及储备项目具有较高的经济价值，是公司未来几年实现快速发展的坚实保障。

2017 年，公司累计实现合同销售面积 113.75 万平方米，合同销售金额 224.71 亿元，合同销售均价为 19,754 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 75.04 万平方米。

2018 年，公司累计实现合同销售面积 149.07 万平方米，合同销售金额 309.68 亿元，合同销售均价为 20,774 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 195.57 万平方米。

2019 年，公司累计实现合同销售面积 134.43 万平方米，合同销售金额 241.09 亿元，合同销售均价为 17,934 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 120.14 万平方米。

2020 年 1-9 月，公司累计实现合同销售面积 77.90 万平方米，合同销售金额 135.36 亿元，合同销售均价为 17,376 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 50.03 万平方米。

最近三年及一期，公司各主要地区的主营业务毛利率水平如下：

分地区	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
合肥	13.67%	24.22%	24.20%	27.78%
芜湖	46.59%	22.86%	29.42%	19.38%
宁波	33.82%	41.27%	47.19%	20.60%
上海	39.89%	42.98%	43.30%	39.83%
嘉兴	56.87%	54.89%	48.61%	42.47%
杭州	23.67%	24.94%	24.01%	-
绍兴	35.79%	35.66%	22.41%	24.78%
马鞍山	43.36%	34.74%	23.50%	1.52%
六安	32.45%	30.28%	-	-
重庆	14.12%	7.04%	17.49%	2.08%
青岛	-	-	33.30%	11.96%
乌鲁木齐	33.40%	21.98%	32.88%	21.71%
琼海	-	-	39.28%	13.42%
台州	7.54%	14.62%	21.08%	29.48%
海口	-	41.25%	34.98%	25.41%

分地区	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
沈阳	-	-	49.50%	-2.56%
铜陵	36.61%	20.54%	-	-
北京	51.49%	30.92%	-	-
其他城市	10.29%	60.81%	45.95%	23.78%
合计	31.71%	28.09%	32.57%	26.27%

（3）公司已完工项目情况

公司项目在已开发完成并验收合格时分类为已完工项目，在存货科目中的开发产品科目核算。开发产品科目包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程费、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其它相关费用。

最近三年及一期，公司已完工房地产项目共计 57 个¹，总竣工面积 598.42 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	信达北苑 09-02 剩余地块	住宅	100%	10.17
2	上海	松江 C19-01 地块一期	住宅	100%	3.57
3	上海	信达蓝尊二期（松江 C19-01 地块二期）	住宅	100%	8.94
4	宁波	格兰春晨二期（3）	住宅	100%	1.31
5	宁波	格兰郡庭（下应“B”地块项目二期）	住宅	100%	7.27
6	宁波	高桥项目	住宅	100%	21.94
7	宁波	东钱湖 07-7 地块项目一期	住宅	90%	15.33
8	宁波	信达万科公望（东钱湖 07-7 地块项目二期）	住宅	90%	14.76
9	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
10	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	13.68
11	嘉兴	格兰上郡二期（嘉兴市科技城二期）	住宅	100%	12.52
12	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	16.90
13	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	18.48
14	合肥	信达·天御一期 S-11 号地块	住宅	100%	15.74
15	合肥	信达·天御一期 S-13 号地块	商住	100%	10.78
16	合肥	信达·天御一期 S1-14 号地块	住宅	100%	11.47

¹ 已完工房地产项目根据发行人定期报告汇总整理，部分项目合并列示。

序号	项目所在地	项目名称	产品类型	权益比例	竣工面积
17	合肥	信达·天御一期 S1-17 号地块	住宅	100%	9.51
18	合肥	信达天御 S1-18	商业、办公	100%	7.85
19	合肥	信达·公园里一期	住宅	100%	10.62
20	合肥	信达·公园里二期	住宅	100%	24.39
21	合肥	合肥东方蓝海（部分楼栋）	住宅、商业	100%	13.41
22	合肥	东祥府住宅部分	住宅	60%	7.78
23	合肥	东祥府（B）二期	住宅、商业	60%	2.80
24	合肥	北郡小区二期	住宅	82%	13.02
25	合肥	东方樾府	住宅、商业	60%	21.97
26	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	7.79
27	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	3.78
28	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段	商住	100%	11.90
29	芜湖	信达·蓝湖郡二期 S3 公寓楼	商住	100%	
30	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	12.03
31	芜湖	海上传奇三期	住宅	51%	11.89
32	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	19.72
33	芜湖	东方龙城 5#地块 5#、6#楼	住宅	60%	5.20
34	芜湖	东方龙城 6#地块 1#楼	住宅	60%	3.20
35	芜湖	东方龙城 6 号地块 2#楼	住宅	60%	1.28
36	芜湖	东方龙城 12#地块 1#、2#楼	住宅	60%	9.96
37	芜湖	东方龙城 12#地块 S1、S2 楼	商业	60%	0.31
38	芜湖	东方龙城 13#地块	住宅	60%	12.87
39	芜湖	芜湖东方蓝海二期	住宅、商业	65%	18.36
40	芜湖	外滩府（芜纺四合院地块）	住宅	100%	13.04
41	马鞍山	秀山·信达城二期（D 地块）	住宅	100%	12.35
42	马鞍山	秀山·信达城三期（C 地块）部分	住宅	100%	10.35
43	重庆	信达国际二期	写字楼	100%	7.55
44	重庆	滨江蓝庭(一期)	商住	100%	13.82
45	海南	信达·银海御湖一期	商住	100%	6.77
46	海南	银海御湖二期	商住	100%	7.98
47	淮南	碧荷庭一期（剩余会所）	住宅、商业	100%	0.33
48	淮南	碧荷庭二期	住宅、商业	100%	9.51
49	淮南	山南新区芙蓉苑（安置点三）	配套	100%	1.61
50	淮南	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	100%	8.83
51	淮南	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	100%	8.45

序号	项目所在地	项目名称	产品类型	权益比例	竣工面积
52	六安	六安东方蓝海二期	住宅、商业	100%	9.33
53	六安	六安东方蓝海三期	住宅、商业	100%	6.52
54	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	14.29
55	海口	信达·海天下三期二区	住宅	100%	2.95
56	北京	北京东方蓝海中心	住宅、商业	51%	13.84
57	铜陵	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	100%	23.69
合计				-	598.42

（4）公司在建项目情况

项目在取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目，在存货科目中的开发成本科目核算。开发成本科目包括土地征用及拆迁补偿费、建筑安装工程费、基础设施费、配套设施费、利息及借款费用和开发间接费。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司在建房地产开发项目共计 31 个，总在建面积 404.98 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	信达君望里（2018 嘉秀洲-019 号地块）	商住	82%	4.19	8.51	12.06
4	合肥	信达·天御一期 S1-15 号地块	商业	100%	2.15	7.53	10.58
5	合肥	信达·天御一期 S1-16 号地块	住宅	100%	2.93	7.32	9.73
6	合肥	信达·公园里三期	住宅	100%	5.85	12.86	19.22
7	合肥	信达·公园里四期	住宅	100%	4.61	6.60	9.48
8	合肥	银信广场（Q-10-2 地块）	办公	100%	0.96	4.81	6.30
9	合肥	翡翠天际 A、B、C、D 地块	住宅、商办	50%	13.80	30.80	41.00
10	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	6.69	15.43	20.31
11	马鞍山	秀山·信达城三期（C 地块）剩余	住宅	100%	0.11	0.29	3.08
12	马鞍山	秀山信达城四期（A 地块）部分	住宅	100%	3.03	7.87	10.48

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
13	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）部分	住宅	80%	13.07	23.35	35.10
14	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	100%	10.50	18.75	23.68
15	青岛	信达金地·蓝庭(HD-3035)	商住	60%	5.35	14.98	19.97
16	乌鲁木齐	逸品南山（2015-wxg-012号地块）	住宅	100%	5.72	3.43	3.43
17	天津	六马路项目	商业、办公	80%	1.31	6.20	9.14
18	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	17.83	9.58	11.95
19	重庆	信达滨江蓝庭二期	商住	100%	2.19	3.29	4.50
20	广州	信达珺悦蓝庭（一期）	住宅	100%	3.23	8.13	10.09
21	广州	信达珺悦公馆（一期）	商业	100%	1.62	3.56	5.16
22	佛山	珑桂蓝庭（容桂 204 号地）	商住	100%	0.74	1.72	2.46
23	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	3.69	16.82	23.61
24	芜湖	东方龙城 14#地块	商住	60%	2.42	8.46	10.81
25	淮南	舜耕华府二期、三期（HGTP19015）	商住	100%	2.60	3.45	4.50
26	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	3.60	4.70	6.06
27	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	4.26	7.73	9.65
28	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	1.16	4.42	5.81
29	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%	8.65	18.23	22.38
30	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	6.43	14.79	19.70
31	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	1.92	4.62	7.12
合计					151.25	293.94	404.98

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人在建项目共 31 个，总在建面积 404.98 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 年 12 月	2020 年 12 月	900,000	838,358	93%	61,642
2	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	2018 年 1 月	2020 年 12 月				
3	信达君望里（2018 嘉秀洲-019 号地块）	商住	2019 年 9 月	2022 年 6 月	109,836	81,311	74%	28,525
4	信达·天御一期 S1-15 号地块	商业	2019 年 10 月	2021 年 11 月	103,618	42,050	41%	61,568
5	信达·天御一期 S1-16 号地块	住宅	2019 年 4 月	2022 年 10 月	83,192	49,614	60%	33,578
6	信达·公园里三期	住宅	2018 年 7 月	2020 年 12 月	267,020	249,898	94%	17,122
7	信达·公园里四期	住宅	2019 年 4 月	2021 年 6 月				
8	银信广场（Q-10-2 地块）	办公	2018 年 5 月	2021 年 11 月	29,097	20,982	72%	8,115

9	翡翠天际 A、B、C、D 地块	住宅、 商办	2018 年 7 月	2022 年 6 月	574,737	531,989	93%	42,748
10	信达庐阳府	住宅、 商业	2016 年 12 月	2021 年 9 月	224,155	219,821	98%	4,335
11	秀山·信达城三期（C 地块）剩余	住宅	2017 年 3 月	2020 年 10 月	81,436	8,400	64%	21,879
12	秀山信达城四期（A 地块）部分	住宅	2019 年 3 月	2021 年 11 月	52,058	29,971		
13	公园郡（金海岸名邸）部分	住宅	2019 年 4 月	2021 年 11 月	213,334	111,284	52%	102,051
14	翡丽世家一期、二期	住宅、 商业	2018 年 9 月	2020 年 11 月	176,801	167,821	95%	8,980
15	信达金地·蓝庭（HD-3035）	商住	2019 年 5 月	2021 年 9 月	171,957	127,586	74%	44,371
16	逸品南山（2015-wxg-012 号地块）	住宅	2018 年 9 月	2020 年 12 月	33,394	21,493	64%	11,900
17	六马路项目	商业、 办公	2020 年 5 月	2023 年 11 月	164,501	92,179	56%	72,322
18	信达泉天下一期	住宅	2012 年 6 月	2022 年 12 月	68,242	68,242	100%	-
19	信达滨江蓝庭二期	商住	2019 年 12 月	2021 年 10 月	46,494	31,082	67%	15,412
20	信达珺悦蓝庭（一期）	住宅	2019 年 11 月	2022 年 3 月	115,046	43,261	38%	71,786
21	信达珺悦公馆（一期）	商业	2019 年 11 月	2022 年 12 月				
22	珑桂蓝庭（容桂 204 号地）	商住	2019 年 4 月	2021 年 10 月	26,796	18,278	68%	8,518
23	信达泰禾·金尊府	住宅	2017 年 3 月	2020 年 12 月	540,000	516,397	96%	23,603
24	东方龙城 14#地块	商住	2020 年 3 月	2021 年 11 月	44,484	18,944	43%	25,539
25	舜耕华府二期、三期（HGTP19015）	商住	2020 年 3 月	2020 年 11 月	23,820	14,240	60%	9,580
26	舜耕樾府北地块	住宅、 商业	2018 年 5 月	2020 年 12 月	26,455	18,033	68%	8,422
27	舜耕樾府南地块	住宅、 商业	2018 年 12 月	2020 年 12 月	41,202	28,506	69%	12,696
28	龙泉广场	住宅、 商业	2018 年 2 月	2021 年 9 月	17,487	13,020	74%	4,467
29	铜陵东方蓝海二期	住宅、 商业	2018 年 3 月	2020 年 11 月	76,414	52,579	69%	23,835
30	东方禾苑	商住	2018 年 3 月	2020 年 11 月	188,619	177,296	94%	11,323
31	杭州东莱府	住宅	2018 年 12 月	2021 年 3 月	242,655	200,743	83%	41,912
合计					4,642,850	3,793,378	82%	776,229

发行人在建项目合计 31 个，总计划投资额 4,642,850 万元，合计已投资 3,793,378 万元，整体上已完成投资进度 82%，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。

（5）公司土地储备情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司储备项目合计 23 个，土地储备面积总计 133.39

万平方米，土地储备规划计容建筑面积总计 292.40 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	马鞍山	秀山·信达城四期（A 地块）剩余	1.11	2.94	否	-	100%
4	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）剩余	14.43	17.55	是	17.55	80%
5	合肥	信达天御剩余地块	3.69	20.49	否	-	100%
6	合肥	翡翠天际（合肥 S1706 地块）剩余	1.61	4.96	是	4.96	50%
7	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	1.19	5.26	否	-	100%
8	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	1.97	1.18	否	-	100%
9	海口	信达海天下五期	8.30	5.90	否	-	100%
10	阜新	信达泉天下剩余土地	20.26	18.77	是	18.77	70%
11	湛江	嘉骏广场地块	2.24	13.42	否	-	100%
12	湛江	麻章地块	2.66	10.11	否	-	100%
13	湛江	龙王围地块	12.14	48.54	否	-	100%
14	湛江	大运家园地块	2.88	10.07	否	-	100%
15	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	2.95	9.18	否	-	100%
16	广州	东平路地块	7.27	10.64	否	-	100%
17	合肥	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	1.97	7.61	是	7.61	82%
18	淮南	听松苑地块	4.53	11.02	否	-	100%
19	铜陵	铜陵 43 号地块	11.22	20.20	否	-	100%
20	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	9.08	26.04	是	26.04	60%
21	合肥	BH202004	4.56	11.16	是	11.16	50%
22	合肥	FD202001	11.04	22.08	是	22.08	51%
23	淮南	淮南 HGTP20037 号地块	6.24	11.75	否	-	100%
合计			133.39	292.40	-	108.17	-

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人储备项目合计 23 个，土地储备规划计容建筑面积总计 292.40 万平方米，储备项目预计开工时间、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	后续投资 安排
1	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	商办	2021	2022	36,520.00	14,487.00	22,033.00
2	集士港 4#地块二期剩余土地	住宅	待定	待定	10,000.00	410.00	9,590.00
3	秀山·信达城四期（A 地块） 剩余	商住	2021	2023	14,874.00	3,059.00	11,815.00
4	公园郡（金海岸名邸）剩余	商住	2020	待定	181,726.00	73,403.55	108,322.45
5	信达天御剩余地块	商住	2021	待定	233,395.00	84,297.35	149,097.65
6	翡翠天际（合肥 S1706 地块） 剩余	商住	2021	2023	77,476.37	60,117.81	17,358.56
7	雅山新天地 C 区二期剩余土 地	商住	2021	2022	42,375.00	181.00	42,194.00
8	2015-wxg-011 号地块	商住	2021	2023	10,000.00	1,778.00	8,222.00
9	信达海天下五期	住宅	待定	待定	60,200.00	2,473.00	57,727.00
10	信达泉天下剩余土地	住宅	待定	待定	待定	3,371.00	-
11	嘉骏广场地块	商业	待定	待定	待定	206,275.00	-
12	麻章地块	住宅	待定	待定	待定		-
13	龙王围地块	住宅	待定	待定	待定		-
14	大运家园地块	住宅	待定	待定	待定		-
15	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝 庭剩余）	住宅	2021	2023	73,128.00		59,065.00
16	东平路地块	商住	待定	待定	待定		-
17	北郡小区（XZQTD156 号地 块）剩余	商住	2021	2023	59,100.00	16,819.00	42,281.00
18	听松苑地块	商住	规划调整	规划调整	48,300.00	9,521.00	38,779.00
19	铜陵 43 号地块	商住	2021	2023	146,786.00	63,689.00	83,097.00
20	东方龙城 9#、15#、16#地块	商住	2021	待定	162,016.00	23,306.89	138,709.11
21	BH202004	商住	2021	2023	143,344.22	74,792.00	68,552.22
22	FD202001	住宅	2021	2024	214,174.00	101,010.00	113,164.00
23	淮南 HGTP20037 号地块	商住	2021	2022	78,297.00	30,531.00	47,766.00
合计					1,591,711.59	769,521.60	1,017,772.99

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人储备项目合计 23 个，实际已投资额 769,521.60 万元（按土地面积拆分）。

（6）公司项目的去化情况

①报告期内，发行人已完工项目去化率情况如下：

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	2020 年 9 月末 去化率
1	信达北苑 09-02 剩余地块	上海	住宅	10.17	10.17	100%
2	松江 C19-01 地块一期	上海	住宅	9.00	8.97	100%
3	信达蓝尊二期（松江 C19-01 地块二期）	上海	住宅			

项目	项目名称	地区	产品类型	可售面积	签约面积	2020年9月末去化率
4	格兰春晨二期（3）	宁波	住宅	二期 8.43	7.65	91%
5	格兰郡庭（下应“B”地块项目二期）	宁波	住宅	15.59	15.44	99%
6	高桥项目	宁波	住宅	16.79	16.79	100%
7	东钱湖 07-7 地块项目一期	宁波	住宅	11.58	11.57	100%
8	信达万科公望（东钱湖 07-7 地块项目二期）	宁波	住宅	10.91	10.87	100%
9	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	9.21	100%
10	嘉兴市科技城一期	嘉兴	住宅	19.15	18.97	99%
11	格兰上郡二期（嘉兴市科技城二期）	嘉兴	住宅			
12	信达翰林兰庭二期	嘉兴	住宅	12.75	12.50	98%
13	信达香格里拉三期	嘉兴	住宅	14.33	14.33	100%
14	信达·天御一期 S-11 号地块	合肥	住宅	S-10、11、13、14、17 地块 46.70	45.22	97%
15	信达·天御一期 S-13 号地块	合肥	商住			
16	信达·天御一期 S1-14 号地块	合肥	住宅			
17	信达·天御一期 S1-17 号地块	合肥	住宅			
18	信达天御 S1-18	合肥	商业、办公	5.48	1.98	36%
19	信达·公园里一期	合肥	住宅	23.32	23.18	99%
20	信达·公园里二期	合肥	住宅			
21	合肥东方蓝海（部分楼栋）	合肥	住宅、商业	86.11	83.87	97%
22	东祥府住宅部分	合肥	住宅	8.09	8.04	99%
23	东祥府（B）二期	合肥	住宅、商业			
24	北郡小区二期	合肥	住宅	16.80	16.70	99%
25	东方樾府	合肥	住宅、商业	14.51	11.56	80%
26	溪岸观邸	合肥	住宅	5.27	4.81	91%
27	信达·蓝湖郡二期一标段	芜湖	商住	11.92	11.34	95%
28	信达·蓝湖郡二期三标段	芜湖	商住			
29	信达·蓝湖郡二期 S3 公寓楼	芜湖	商住			
30	海上传奇二期	芜湖	住宅	10.47	10.47	100%

项目	项目名称	地区	产品类型	可售面积	签约面积	2020年9月末去化率
31	海上传奇三期	芜湖	住宅	9.24	9.24	100%
32	海上传奇四期	芜湖	住宅	11.32	11.32	100%
33	东方龙城 5#地块 5#、6#楼	芜湖	住宅	（A1-2#、2-2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、11#、12#、13#） 125.62	122.56	98%
34	东方龙城 6#地块 1#楼	芜湖	住宅			
35	东方龙城 6 号地块 2#楼	芜湖	住宅			
36	东方龙城 12#地块 1#、2#楼	芜湖	住宅			
37	东方龙城 12#地块 S1、S2 楼	芜湖	商业			
38	东方龙城 13#地块	芜湖	住宅			
39	芜湖东方蓝海二期	芜湖	住宅、商业	芜湖东方蓝海 23.31	22.71	97%
40	外滩府（芜纺四合院地块）	芜湖	住宅	10.28	10.28	100%
41	秀山·信达城二期（D 地块）	马鞍山	住宅	9.17	8.68	95%
42	秀山·信达城三期（C 地块）部分	马鞍山	住宅	三期 10.09	10.02	99%
43	信达国际二期	重庆	写字楼	信达国际 13.38	9.76	73%
44	滨江蓝庭(一期)	重庆	商住	10.22	9.75	95%
45	信达·银海御湖一期	琼海	商住	12.31	12.09	98%
46	银海御湖二期	海南	商住			
47	碧荷庭一期（剩余会所）	淮南	住宅、商业	16.95	16.95	100%
48	碧荷庭二期	淮南	住宅、商业			
49	山南新区芙蓉苑（安置点三）	淮南	配套	政府回购		
50	舜耕华府一期东地块	淮南	住宅、商业	11.07	8.77	79%
51	舜耕华府一期西地块	淮南	住宅、商业			
52	六安东方蓝海二期	六安	住宅、商业	六安东方蓝海 21.52	21.07	98%
53	六安东方蓝海三期	六安	住宅、商业			
54	信达国际金融中心	太原	写字楼	11.31	6.95	61%
55	信达·海天下三期二区	海口	住宅	2.55	2.44	96%
56	北京东方蓝海中心	北京	住宅、商业	6.61	2.28	34%

项目	项目名称	地区	产品类型	可售面积	签约面积	2020年9月末去化率
57	铜陵东方蓝海一期	铜陵	住宅、商业	一、二期 28.11	21.18	75%
合计				699.68	659.69	94%

注：上表已完工项目中，部分项目的数据为项目整体去化情况。

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 94%，去化率水平较高；除信达·天御一期 S1-18 号地块、信达国际金融中心和北京东方蓝海项目以外，其余项目去化率均在 70% 以上，针对上述去化率较低的项目（项目去化率低于 70% 的项目），发行人分析了主要原因并制定了相应的去化措施，详情如下：

项目名称	去化率偏低原因	去化措施
信达·天御一期 S1-18 号地块	商办产品合肥市场存量较大，客户基数小，竞争激烈；且受疫情影响，导致商业部分因招商及回报率降低，投资客户减少。	加大宣传力度，传达项目价值与优势；积极洽谈大客户，促进销售；引进高端品牌促进商业去化。
信达国际金融中心	项目为高端写字楼产品，目标客户为企业型客户，受疫情影响，各企业型客户对大宗项目购置计划取消或延迟，从而导致项目整体去化较低。	加强项目品质梳理，强化项目品牌形象；不断完善项目内部装饰、物业服务品质，整体提升项目服务品质，优化客户体验感，吸引客户到访；加大选出力度，拓宽渠道，吸引各方资源为项目引流。
北京东方蓝海	目前剩余可售主要为商业和办公产品，区域内商业规划体量大，人口少，商业氛围较差。疫情影响销售进度，去化出现严重下滑。	结合区域市场情况，合理调整剩余地面商业的销售政策；加强宣传，主动出击，拓宽思路，扩大影响，达到提高到访及去化的目的。

②截至报告期末，发行人在建项目去化率情况如下：

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	2020年9月末去化率
1	顾村 A 单元 10-05 地块	上海	商业	3.18	1.48	47%
2	顾村 A 单元 10-03 地块	上海	住宅			
3	信达君望里（2018 嘉秀洲-019 号地块）	嘉兴	商住	4.27	4.16	97%
4	信达·天御一期 S1-15 号地块	合肥	商业	未推售		
5	信达·天御一期 S1-16 号地块	合肥	住宅	7.76	6.14	79%

项目	项目名称	地区	产品类型	可售面积	签约面积	2020 年 9 月末去化率
6	信达·公园里三期	合肥	住宅	12.86	12.86	100%
7	信达·公园里四期	合肥	住宅	7.23	7.09	98%
8	银信广场（Q-10-2 地块）	合肥	办公	4.72	0.58	12%
9	翡翠天际 A、B、C、D 地块	合肥	住宅、商办	21.13	16.57	78%
10	信达庐阳府	合肥	住宅、商业	8.44	7.88	93%
11	秀山·信达城三期（C 地块）剩余	马鞍山	住宅	三期 10.09	10.02	99%
12	秀山信达城四期（A 地块）部分	马鞍山	住宅	四期 7.36	7.20	98%
13	公园郡（金海岸名邸）部分	马鞍山	住宅	12.95	11.11	86%
14	翡丽世家一期、二期	芜湖	住宅、商业	15.26	8.78	58%
15	信达金地·蓝庭（HD-3035）	青岛	商住	12.81	7.41	58%
16	逸品南山（2015-wxg-012 号地块）	乌鲁木齐	住宅	0.82	0.12	15%
17	六马路项目	天津	商业、办公	未推售		
18	信达泉天下一期	阜新	住宅	未推售		
19	信达滨江蓝庭二期	重庆	商住	未推售		
20	信达珺悦蓝庭（一期）	广州	住宅	2.95	0.84	28%
21	信达珺悦公馆（一期）	广州	商业	未推售		
22	珑桂蓝庭（容桂 204 号地）	佛山	商住	1.62	0.23	14%
23	信达泰禾·金尊府	深圳	住宅	未推售		
24	东方龙城 14#地块	芜湖	商住	5.37	4.42	82%
25	舜耕华府二期、三期（HGTP19015）	淮南	商住	1.57	0.35	22%
26	舜耕樾府北地块	淮南	住宅、商业	8.04	4.24	53%
27	舜耕樾府南地块	淮南	住宅、商业			
28	龙泉广场	淮南	住宅、商业	2.93	2.59	88%
29	铜陵东方蓝海二期	铜陵	住宅、商业	一二期 28.11	21.18	75%
30	东方禾苑	嘉兴	商住	14.07	14.00	100%
31	杭州东莱府	杭州	住宅	2.50	1.50	60%

对于其他已展开销售的在建项目，报告期内，在建项目去化率低于 60%的项目包括：顾村 A 单元 10-03 地块、顾村 A 单元 10-05 地块、银信广场（Q-10-2 地块）、翡丽世家一期、二期、信达金地·蓝庭（HD-3035）、逸品南山（2015-wxg-012 号地块）、信达珺悦蓝庭（一期）、珑桂蓝庭（容桂 204 号地）、舜耕华府二期、三期（HGTP19015）、舜耕樾府北地块、舜耕樾府南地块项目，针对上述去化率低于 60%的项目，发行人分析了主要原因并制定了相应的去化措施，详情如下：

项目名称	去化率偏低原因	去化措施
顾村 A 单元 10-03 地块、 顾村 A 单元 10-05 地块	疫情影响销售进度。区域内竞争激烈，本案为改善型产品，去化受影响。	加大宣传推广力度，吸引客户关注度；优化推盘节奏丰富产品层次引流客户。
银信广场（Q-10-2 地块）	本项目为办公产品，期房在售，企业主不愿将资金提前进行压置，更倾向于现房即买即用的项目进行购买；受疫情影响，各中小企业运营在大宗资产购置层面较为谨慎，导致项目成交额较低；目前的 market 环境下，客户对价格抗性较高，去化较慢。	加大宣传力度，传达项目核心价值与优势；增强拓客力度，提高客户到访量；激励销售积极性，促进产品的销售去化。
翡丽世家一期、二期	区域热度不高，关注度低，本项目洋房、叠墅总价高，客户观望情绪重；疫情影响销售进度，去化出现严重下滑。	提升到访量，扩大意向客户基数，扩充客户到访，强化团队建设，多维并举，激励销售积极性；针对库存量大的高总价叠墅产品，优化销售政策，聚焦叠墅销售。
信达金地·蓝庭 （HD-3035）	疫情影响销售进度。区域内存量大，竞争激烈，客户观望情绪严重。	加大宣传力度，传达项目核心价值与优势，引起市场关注；增强拓客力度，提高客户到访量；激励销售积极性，促进产品的销售去化。
逸品南山 （2015-wxg-012 号地块）	疫情影响销售进度。区域热度低，在售项目多，存量大，竞争激烈，整体成交量下降严重。	加大宣传力度，提高市场关注；增强拓客力度，提高客户到访量；激励销售积极性，促进产品的销售去化。
信达珺悦蓝庭（一期）	三季度新推盘项目，数据不能完全反映项目去化情况。	
珑桂蓝庭 （容桂 204 号地）	疫情影响销售进度。区域内存量大，竞争激烈，客户观望情绪严重。	配合新楼栋加推，加大线下宣传推广，吸引市场关注；结合市场制定合理的促销政策，促进客户转化。
舜耕华府二期、三期 （HGTP19015）	疫情影响销售进度，去化出现下滑。区域内竞争激烈，大面积段产品总价高，客户观望情绪严重。	优化推盘节奏，丰富产品；加大宣传，增强拓客力度，提高客户到访量；加强案场管理，激励销售积极性，促进产品的销售去化；针对商业产品制定营销策略，加快去化。
舜耕樾府	疫情影响销售进度，去化出现严重下滑。区域内竞争激烈，大面积段产品总价高，客户观望情绪严重。	加大宣传，增强拓客力度，提高客户到访量；加强案场管理，激励销售积极性，促进产品的销售去化；针对商业产品制定营销策略，加快去化。

（7）公司“招拍挂”拿地情况

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司采用“招拍挂”方式拿地情况（并表口径）具体如下：

单位：万平方米、万元

序号	取得时间	地块名称	所在地	项目类型	占地面积	计容建筑面积	土地出让金额	截至 2020 年 9 月末已付土地出让金	后续土地出让金计划	拿地资金来源
1	2017.11.17	合肥市包河区 1706 号地块	合肥	住宅、商业	15.41	35.76	433,430	433,430	-	自有资金
2	2018.8.7	青岛市黄岛区 HD2018-3035 号地块	青岛	商住	5.35	14.98	71,405	71,405	-	自有资金
3	2018.10.23	佛山市顺德区容桂 204 号地块	佛山	住宅、商业	0.73	1.72	13,263	13,263	-	自有资金
4	2019.4.30	淮南 HGTP19015 地块	淮南	住宅、商住	2.60	3.44	8,471	8,471	-	自有资金
5	2020.1.10	铜陵 43 号地块	铜陵	住宅、商业	11.89	20.20	63,689	63,689	-	自有资金
6	2020.9.2	淮南 HGTP20037 号地块	淮南	住宅、商业	6.24	11.75	30,531	30,531	-	自有资金

报告期内，公司并表范围通过“招拍挂”共获取土地 6 块，累计占地面积 42.22 万平方米，计容建筑面积 87.85 万平方米。截至 2020 年 9 月 30 日，公司累计支付土地出让金 620,789 万元，尚不存在剩余未支付土地出让金额。

（8）公司物业管理业务经营情况

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，物业管理业务经营情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	19,247.05	27,813.03	25,462.93	20,704.20
主营业务成本	23,024.44	35,587.60	29,106.09	25,119.74
毛利率	-19.63%	-27.95%	-14.31%	-21.33%

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司物业管理业务营业收入分别为 20,704.20 万元、25,462.93 万元、27,813.03 和 19,247.05 万元，最近三年呈逐年增长趋势。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司物业管理业务经营毛利率为负，主要原因是上海、海南、青岛、新疆四家物业公司在管面积小，

未形成规模效应，且当地物业费水平偏低，导致盈利能力较弱。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司下属各物业公司物业管理情况如下：

单位：个、万平方米、户

物业公司	管理项目数量	管理面积	管理服务户数
安徽信达建银物业管理有限公司	16	451.28	22,019
宁波中建物业管理有限公司嘉兴分公司	16	202.78	12,771
宁波中建物业管理有限公司	50	396.14	24,915
宁波中建物业管理有限公司上海金帆物业分公司	1	4.80	180
安徽信达建银物业管理有限公司青岛分公司	7	68.92	5,893
宁波中建物业管理有限公司海南分公司	1	14.30	990
新疆信达银通物业有限公司	4	52.31	4,913
淮矿安徽物业服务有限责任公司	15	378.08	24,380
合计	110	1,568.61	96,061

截至 2020 年 9 月 30 日，公司管理的物业资产如下：

单位：平方米

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积	可出租面积	已出租面积	出租率
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	9,754.06	8,914.51	91.39%
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	100.00%
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	100.00%
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼大堂	其他	1,059.08	631.21	393.50	62.34%
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	49.41%
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	18,564.18	94.75%
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	57.15%
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,928.48	11,170.75	93.65%
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,963.86	16,872.17	84.51%
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	100.00%
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,500.89	4,500.89	100.00%
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	13,663.72	87.98%
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	100.00%
14	宁波	华侨城中心路 671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	100.00%
15	宁波	北仑华山路 278 号 1 幢	商业	94.20	94.20	-	0.00%
16	宁波	玫瑰花园 5#楼 102	商业	89.20	89.20	-	0.00%
17	台州	椒江区江城南路 114-1、114-2、114-3 号	商业	97.27	97.27	97.27	100.00%
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,469.60	7,398.29	99.05%
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	100.00%

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积	可出租面积	已出租面积	出租率
20	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	15,139.79	15,088.00	99.66%
21	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	53,029.00	94.35%
22	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	24,631.24	22,334.71	90.68%
23	芜湖	东方龙城	商业	12,448.12	12,448.12	10,910.59	87.65%
24	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	7,253.00	5,393.36	74.36%
25	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	974.79	75.99%
26	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,155.00	10,780.00	71.13%
27	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	37,071.05	87.40%
28	淮南	居仁村	商业	8,562.86	7,467.18	5,347.00	71.61%
29	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	5,074.95	49.87%
30	马鞍山	秀山信达城	商业	9,182.68	7,048.93	6,231.00	88.40%
31	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	29,695.84	24,880.92	83.79%
32	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	100.00%
33	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,736.53	80.39%
34	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	100.00%
35	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	100.00%

公司物业资产的整体出租情况较好，大部分物业出租率在 80% 以上。安徽市场三、四线城市普遍存在商业产品过大于求的情况，去化率、出租率偏低。淮南三处项目（包括上东锦城、支架村、新社西村）均为社区底商散租，难以形成商业氛围，与集中式商业相比租赁更加困难。但随着社区入住率的提高，预计出租率会逐步提升。上东锦城正着手进行安全维护和改造升级，淮南水云庭项目由于部分楼层正在升级改造，部分面积没有对外招租。大连博览酒店因大厦设计局限性，为保障现租户及银行等金融机管理的安全性要求，部分空置面积出租困难。石家庄万隆大厦目前正积极招商，受疫情影响租赁进度慢。北仑华山路 278 号 1 幢及玫瑰花园 5#楼 102 为待处置项目，因此未出租。

6、公司经营资质情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

六、发行人法人治理结构及最近三年及一期的运行情况

（一）公司股东大会、董事会及监事会的运作情况

公司建立了健全的法人治理结构，制定了健全的公司治理制度，包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会秘书工作细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会内控委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《内部审计管理办法》、《董事会提案管理细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《独立董事制度》、《独立董事年报工作制度》、《对外投资管理办法》、《关联方资金往来管理制度》、《关联交易公允决策制度》、《对外担保管理办法》、《募集资金管理办法》、《信息披露管理办法》、《总经理工作细则》、《重大信息内部报告制度》等，使股东大会、董事会、监事会、经营管理层等各方参与者的权利、义务以制度形式加以明确，并得到切实执行：

1、股东大会议事规则。对股东大会的性质、股东大会的召集、股东大会的提案与通知、股东大会的召开、股东大会的表决和决议作出了明确规定。

2、董事会议事规则。为保证公司董事会的规范运作，充分发挥董事会的经营决策作用，《董事会议事规则》对董事会会议的性质、董事会临时会议召开情形的规定、董事会临时会议的提议程序、董事会会议的召集和主持、董事会会议通知、董事会会议通知的内容、董事会会议通知的变更、董事会会议的召开、董事亲自出席和委托出席的规定、关于董事委托出席的限制、董事会会议召开的方式、董事会会议审议的程序、董事发表意见、董事会会议的表决、董事会会议表决结果的统计、董事会会议决议的形成、董事回避表决的情形的规定、董事会会议纪要和决议记录等都作了明确规定。为进一步完善公司法人治理结构，更好的发挥独立董事的专业特长和提高决策的科学性，公司还制定了《独立董事制度》。

3、监事会议事规则。为维护公司及股东的合法权益，建立、健全公司治理机制，充分发挥监事会的监督作用，《监事会议事规则》对监事会的日常工作、监事会会议的性质、监事会会议临时召开的情形的规定、监事会会议定期会议的提案、监事会临时会议的提议程序、监事会会议的召集和主持、董事会会议通知、监事会会议通知的内容、监事会会议的召开方式、监事会会议的召开、

监事会会议的审议程序、监事会决议、监事会会议记录等作了明确规定，保证了监事会依法独立行使职权。

4、总经理工作细则。为健全和规范公司总经理（办公）会议的议事和决策程序，根据国家有关法律法规和公司《章程》的规定，并结合公司实际情况，公司制定了《总经理工作细则》，对总经理（办公）会议召开情形的规定和程序、总经理的职责与权限、总经理的报告制度、法律责任及保密义务等作了明确规定，保证了公司总经理依法行使公司职权，保障股东权益、公司各项经营管理工作顺利开展、公司利益的合法权益不受侵犯。

发行人自设立以来，股东大会、董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

（二）独立董事制度及其执行情况

为进一步完善公司法人治理结构，促进公司规范运作，根据《公司法》、公司《章程》及其他有关法律、法规及规范性文件的规定，公司建立了《独立董事制度》，对独立董事的任职资格、提名、选举、聘任、职权、履行职责的保障、法律责任等作了明确规定。目前，公司共有 4 名独立董事，占董事会总人数的三分之一以上。

公司独立董事的任职资格符合中国证监会的有关规定。公司的独立董事不属于下列人员：在公司或者公司的附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等，主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶兄弟姐妹等）；直接或间接持有公司已发行股份 1% 以上或者是公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；在直接或间接持有公司已发行股份 5% 以上股东单位或者在公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；最近一年曾经具有前三项所列举情形的人员；为公司或者公司的附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员；公司《章程》规定的其他人员；中国证监会认定的其他人员。

公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司已发行股份 1% 以上的股东（“提

名人”）均可以向公司提名独立董事候选人，并经股东大会选举产生。

独立董事除应当具有《公司法》及其他有关法律、法规、公司《章程》赋予董事的职权外，还具有以下特别权利：重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；向董事会提议召开临时股东大会；提议召开董事会；独立聘请外部审计机构和咨询机构；可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

公司重大关联交易、聘用或解聘会计师事务所，应由二分之一以上独立董事同意后，方可提交董事会讨论。独立董事向董事会提请召开临时股东大会、提议召开董事会会议和在股东大会召开前公开向股东征集投票权，应由二分之一以上独立董事同意。经全体独立董事同意，独立董事可独立聘请外部审计机构和咨询机构，对公司的具体事项进行审计和咨询，相关费用由公司承担。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司董事会应将有关情况予以披露。如果公司董事会未能如实披露相关情况，独立董事可以就有关情况作出公开说明。

独立董事除履行上述职责外，还应对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：提名、任免董事；聘任或解聘高级管理人员；公司董事、高级管理人员的薪酬；公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元且高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；在公司年度报告中，公司累计和当期对外担保的情况、公司关于对外担保方面的法律、法规的执行情况；公司关联方以资抵债方案；公司董事会未做出现金利润分配议案；独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；公司《章程》规定的其他事项。独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。

如有关事项属于需要披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以公告，独立董事出现意见分歧无法达成一致时，董事会应将各独立董事的意见分别披露。

截至本募集说明书摘要签署日，公司独立董事为张圣平、刘红霞、徐斌、卢

太平 4 人。公司独立董事按照相关法律法规、公司《章程》的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，认真贯彻执行公司制定的《独立董事工作制度》，独立履行职责，维护中小股东的合法权益不受损害。对公司的生产经营和日常运作等情况，独立董事定期听取公司有关人员的汇报并进行实地考察，及时了解公司动态，为董事会的科学决策及公司的长远发展发挥了积极作用。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司独立董事严格按照规定履行职责，对董事会各项议案独立、客观、审慎的行使了表决权，并就关联交易、对外担保等有关事项发表了独立意见。独立董事张圣平、刘红霞、徐斌、卢太平对董事会关于本次公开发行公司债券的决议发表了独立意见。

七、发行人合法合规经营情况

（一）发行人执行国务院房地产调控政策规定及合法合规情况

报告期内，发行人及其合并范围内重要子公司不存在因相关法律法规所界定的土地闲置、炒地、捂盘惜售及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，符合法律法规及规范性文件的有关规定。

（二）发行人的未决重大诉讼、仲裁或行政处罚

报告期内，发行人及其合并范围内重要子公司不存在尚未了结的，或可预见的，将会实质性影响发行人的财务、经营、资产及偿债能力的重大诉讼、仲裁事项或重大行政处罚案件，亦不存在重大税收违法行为。

八、发行人的独立性情况

公司与控股股东信达投资、最终母公司中国信达及实际控制人财政部在资产、人员、机构、财务以及业务经营等方面做到了分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务经营的独立性

发行人为上市公司，在股东大会及董事会授权范围内，进行资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，公司拥有独立完整的房地产开发业务体系，经营业务各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他

企业，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

2、资产的独立性

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

3、机构的独立性

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

4、人员的独立性

发行人所有员工均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司建立了独立的人事、劳动、薪资、福利与社会保障等方面的制度。

5、财务的独立性

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

九、关联方及关联交易情况

（一）发行人关联方

1、发行人的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对发行人的持股比例	表决权比例
信达投资	北京	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	20 亿元	55.45%	55.45%

2、公司的子公司情况

发行人重要子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第四节、发行人基本

情况”之“发行人组织结构及对其他企业的权益投资情况”相关内容。

3、公司的合营和联营企业

公司的合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书摘要“第四节、发行人基本情况”之“发行人组织结构及对其他企业的权益投资情况”相关内容。

4、其他关联方情况

截至2017年12月31日，公司主要其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达资本管理有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
信达澳银基金管理有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
信达财产保险股份有限公司 ¹	受同一最终控制方中国信达控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	受同一最终控制方中国信达控制
海南建信投资管理股份有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受同一最终控制方中国信达控制
信达证券股份有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
幸福人寿保险股份有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
阜新矿业(集团)有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
宁波万科房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东
自然人	关联自然人

截至 2018 年 12 月 31 日，公司主要其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达资本管理有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
信达澳银基金管理有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
信达财产保险股份有限公司	受同一最终控制方中国信达控制

¹ 中国信达于 2017 年 4 月 13 日处置其所持有信达财产保险股份有限公司的 41% 股权，丧失对信达财产保险股份有限公司的控制权。故自 2017 年 4 月 13 日起，中国信达不再将信达财产保险股份有限公司纳入合并范围。截至报告期末，信达财产保险股份有限公司已非公司关联方。

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
建信-安享渝信集合资金信托计划	受同一最终控制方中国信达控制
海南建信投资管理股份有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受同一最终控制方中国信达控制
信达证券股份有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
幸福人寿保险股份有限公司	受同一最终控制方中国信达控制
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方中国信达控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
阜新矿业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
宁波万科房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
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
浙江新永信投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
金地（集团）股份有限公司	重要子公司的少数股东
合肥万科置业有限公司	重要子公司的少数股东
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东
淮南矿业（集团）有限责任公司	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司	其他关联方
上海禾矜房地产开发有限公司	其他关联方
上海兴闳房地产开发有限公司	其他关联方
自然人	关联自然人

截至2019年12月31日，公司主要其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达澳银基金管理有限公司	同受最终控制方控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制

南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司 ¹	同受最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
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
浙江新永信投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
金地（集团）股份有限公司	重要子公司的少数股东
合肥万科企业有限公司	重要子公司的少数股东
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东
淮南矿业（集团）有限责任公司	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司	其他关联方
上海禾杪房地产开发有限公司	其他关联方
上海兴闳房地产开发有限公司	其他关联方
淮矿健康养老服务有限责任公司	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司	其他关联方

（二）关联交易情况

1、关联租赁

（1）发行人作为出租方

单位：万元

序号	关联方名称	租赁资产种类	2019 年	2018 年	2017 年
1	中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	1,343.38	1,513.10	1,432.85
2	幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	474.69	465.62	445.38
3	信达财产保险股份有限公司	商业地产	-	-	56.24
4	安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	98.70	16.42	-
5	淮南东华实业（集团）有限责任公司	商业地产	16.30	35.36	-
6	淮矿健康养老服务有限责任公司	商业地产	29.70	-	-

¹ 2019 年 12 月 26 日，幸福人寿保险股份有限公司召开 2019 年第二次临时股东大会，审议同意控股股东中国信达将所持有的幸福人寿 50.995% 的股份转让给诚泰财产保险股份有限公司和东莞市交通投资集团有限公司。2020 年 7 月，中国信达收到《中国银保监会关于幸福人寿保险股份有限公司变更股东的批复》（银保监复〔2020〕442 号）。本次转让后，中国信达不再持有幸福人寿股份。

序号	关联方名称	租赁资产种类	2019 年	2018 年	2017 年
	合计		1,962.77	2,030.50	1,934.47

(2) 发行人作为承租方

单位：万元

序号	关联方名称	租赁资产种类	2019 年	2018 年	2017 年
1	海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	4.69	4.56	6.02
2	中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	0.28	-	-
	合计		4.96	4.56	6.02

2、采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
杭州滨江房产集团股份有限公司	策划服务费	200.00	4,716.98	6,940.01
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	普通合伙人管理费及服务费	136.88	-	169.81
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理及策划费	6,341.93	4,289.55	5,126.17
信达证券股份有限公司	债券发行费摊销及保荐费、财务顾问费	584.91	948.11	422.64
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	-	-	16.77
芜湖万科万东房地产有限公司	建造服务费	860.24	4,933.70	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	302.43	1,928.51	-
北京未来创客科技有限责任公司	写字楼招商服务费、物业服务费	131.63	361.79	-
中国金谷国际信托有限责任公司	信托业保障基金	933.00	-	-
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	877.82	871.10	311.77
信达财产保险股份有限公司	购买保险	-	-	18.38
淮南矿业（集团）有限责任公司	电费	2.56	-	-
合肥万科企业有限公司	管理咨询费	873.58	-	-
泰州华侨城有限公司	管理咨询费	301.89	-	-
中国金谷国际信托有限责任公司	购买公益信托	25.00	-	-
中国金谷国际信托有限责任公司	债券建档费	11.50	-	-
合计		11,583.37	18,049.74	13,005.55

3、出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	84.00	1,935.34	-
中国信达资产管理股份有限公司	监管费	2,358.25	1,490.80	1,128.61
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	28.30	-	-
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务费	1,538.62	-	-
合肥融创政新置业有限公司	管控服务费	-	311.32	-
信达投资有限公司	监管费	893.82	238.36	226.42
信达投资有限公司	咨询服务费	106.13	-	-
合肥融创西飞置业有限公司	管控服务费	-	190.57	-

芜湖保信房地产开发有限公司	管控服务费	-	133.02	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	代理佣金	-	30.00	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	物业费	-	8.54	-
浙江新永信投资发展有限公司	物业服务费	-	2.18	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	品牌使用及物业服务费	-	-	1,848.16
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	-	242.26
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	-	175.00
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	-	115.81
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	-	87.13
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	-	37.74
信达资本管理有限公司	监管费	-	-	23.58
宁波广盛房地产有限公司	管理咨询费	515.64	-	-
淮南矿业(集团)有限责任公司	物业服务费	32.64	-	-
淮南矿业(集团)有限责任公司	委托代理费	1,841.37	-	-
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务费	1,337.26	-	-
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	1,052.60	-	-
合计		9,788.63	4,340.13	3,884.71

4、关联担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保期限
2017 年				
1	信达投资	信达地产	100,000.00	2015.04.30-2018.04.27
2	信达投资	信达地产	4,000.00	2004.09.27-2018.09.26
3	信达投资	信达地产	5,000.00	2004.09.27-2019.09.26
4	信达投资	信达地产	64,500.00	2015.04.30-2017.04.29
5	信达投资	信达地产	25,500.00	2015.05.18-2017.05.17
6	信达投资	信达地产	3,000.00	2004.09.27-2017.09.26
7	信达投资	信达地产	44,000.00	2015.12.28-2018.12.27
8	信达地产	合肥融创政新置业有限公司	93,000.00	2016.06.24-2018.06.23
9	信达地产	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017.01.10-2020.01.09
10	信达地产	宁波融创东新置业有限公司	35,000.00	2016.08.19-2017.12.31
11	信达地产	宁波融创东新置业有限公司	40,000.00	2016.09.18-2019.09.18
12	浙江信达地产有限公司	宁波融创东新置业有限公司	40,000.00	2017.12.18-2019.12.25
13	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	4,800.00	2017.03.31-2018.09.30
14	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	9,600.00	2017.03.31-2019.03.31

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保期限
15	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	14,400.00	2017.03.31-2019.09.30
16	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	16,200.00	2017.03.31-2020.03.31
17	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	29,000.00	2017.12.28-2018.12.25
2018 年				
1	信达投资	安徽信达房地产开发有限公司	110,000.00	2017.11.22-2020.11.21
2	信达投资	信达地产	100,000.00	2015.04.30-2018.04.29
3	信达投资	信达地产	44,000.00	2015.12.28-2019.12.27
4	信达投资	信达地产	5,000.00	2004.09.27-2019.09.26
5	信达投资	信达地产	4,000.00	2004.09.27-2018.09.26
6	合肥新都会投资管理有限公司	长淮信达地产有限公司	7,200.00	2017.06.21-2020.04.26
7	安徽万振房地产开发有限公司	长淮信达地产有限公司	2,280.00	2018.06.25-2021.06.25
8	安徽万振房地产开发有限公司	长淮信达地产有限公司	34,000.00	2017.12.07-2019.12.06
9	芜湖金龙投资发展有限公司	长淮信达地产有限公司	1,750.00	2016.11.18-2020.12.21
10	北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	34,300.00	2016.04.18-2019.04.18
11	北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	7,154.00	2018.08.13-2021.08.13
12	北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	34,496.00	2017.03.16-2019.03.15
13	淮南矿业（集团）有限公司	长淮信达地产有限公司	50,000.00	2017.04.21-2020.04.20
14	淮南矿业（集团）有限公司	长淮信达地产有限公司	50,000.00	2017.04.27-2020.04.26
15	淮南矿业（集团）有限公司	淮矿铜陵投资有限责任公司	33,000.00	2013.02.01-2023.02.01
16	淮南矿业（集团）有限公司	淮矿铜陵投资有限责任公司	21,000.00	2013.02.20-2023.02.20
17	淮南矿业（集团）有限公司	长淮信达地产有限公司	100,000.00	2015.01.29-2018.04.18
18	信达地产	合肥融创政新置业有限公司	90,500.00	2016.06.24-2018.06.23
19	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	29,000.00	2017.12.28-2018.12.15
20	信达地产	芜湖保信房地产开发有限公司	19,722.50	2018.01.03-2021.01.03
21	信达地产	芜湖保信房地产开发有限公司	22,976.10	2018.07.31-2021.07.31
22	信达地产	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017.01.10-2020.01.09
23	浙江信达地产有限公司	宁波融创东新置业有限公司	40,000.00	2017.12.18-2019.12.25

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保期限
24	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	45,000.00	2017.03.31-2020.03.31
25	信达地产	宁波融创东新置业有限公司	9,900.00	2016.09.18-2019.09.18
2019 年				
1	信达投资	安徽信达房地产开发有限公司	110,000.00	2018.02.09-2020.08.09
2	信达投资	安徽信达房地产开发有限公司	70,000.00	2019.01.25-2020.08.09
3	信达投资	安徽信达房地产开发有限公司	20,000.00	2019.01.29-2020.08.09
4	信达投资	合肥中环融城置业有限公司	4,500.00	2019.07.02-2021.07.01
5	信达投资	合肥中环亿城置业有限公司	10,500.00	2019.01.31-2021.01.30
6	信达投资	信达地产	44,000.00	2015.12.28-2020.12.27
7	信达投资	信达地产	5,000.00	2004.09.27-2019.09.26
8	合肥新都会投资管理有限公司	长淮信达地产有限公司	7,200.00	2017.06.21-2020.04.26
9	安徽万振房地产开发有限公司	长淮信达地产有限公司	2,280.00	2018.06.25-2021.06.25
10	安徽万振房地产开发有限公司	长淮信达地产有限公司	24,000.00	2019.11.15-2021.11.14
11	安徽万振房地产开发有限公司	长淮信达地产有限公司	10,800.00	2017.12.07-2019.12.06
12	芜湖金龙投资发展有限公司	长淮信达地产有限公司	1,050.00	2016.11.18-2019.05.31
13	芜湖金龙投资发展有限公司	长淮信达地产有限公司	9,200.00	2019.08.30-2020.12.21
14	北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	49,000.00	2019.03.13-2021.03.12
15	北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	7,154.00	2018.08.13-2019.12.08
16	北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	34,496.00	2017.03.16-2019.03.15
17	北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	29,400.00	2016.04.18-2019.04.18
18	淮南矿业（集团）有限公司	长淮信达地产有限公司	50,000.00	2017.04.21-2019.01.27
19	信达投资	长淮信达地产有限公司	20,000.00	2019.06.27-2020.04.26
20	信达投资	淮矿铜陵投资有限责任公司	27,000.00	2019.06.27-2023.02.01
21	信达投资	淮矿铜陵投资有限责任公司	18,000.00	2019.06.27-2023.02.01
22	信达投资	上海信达立人投资管理有限公司	48,200.00	2019.12.27-2021.12.27
23	信达地产	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017.01.10-2020.01.09

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保期限
24	信达地产	芜湖保信房地产开发有限公司	7,840.00	2018.01.03-2019.05.21
25	信达地产	芜湖保信房地产开发有限公司	30,081.10	2018.07.31-2019.05.13
26	长淮信达地产有限公司	武汉中城长信置业有限公司	58,800.00	2019.10.25-2021.08.02
27	信达地产	杭州信达奥体置业有限公司	100,000.00	2019.09.11-2020.09.10
28	信达地产	杭州信达奥体置业有限公司	20,700.00	2019.11.26-2020.11.26
29	信达地产	杭州信达奥体置业有限公司	24,300.00	2019.10.31-2021.10.30
30	信达地产	杭州信达奥体置业有限公司	30,000.00	2019.11.15-2021.11.14
31	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	2,500.00	2019.04.26-2022.04.26
32	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	3,000.00	2019.05.20-2022.04.20
33	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司)	3,500.00	2019.06.26-2022.04.26
34	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	2,500.00	2019.07.24-2022.04.24
35	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	3,500.00	2019.07.31-2022.03.31
36	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	7,000.00	2019.04.29-2022.04.26
37	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	10,000.00	2019.05.16-2022.04.26
38	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	1,800.00	2019.05.28-2022.04.26
39	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	1,200.00	2019.05.30-2022.04.26
40	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	10,500.00	2019.06.28-2022.04.26
41	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	7,000.00	2019.07.23-2022.04.26
42	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	4,500.00	2019.04.30-2022.04.26
43	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	2,000.00	2019.05.31-2022.04.26
44	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	2,000.00	2019.06.01-2022.04.26
45	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	6,850.00	2019.07.10-2022.04.26
46	信达地产	合肥宇信龙置业有限公司	10,000.00	2019.12.25-2022.04.26
47	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019.09.18-2020.09.18
48	信达地产	合肥瑞钰置业有限	4,250.00	2019.09.18-2021.03.18

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保期限
		公司		
49	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019.09.18-2021.09.18
50	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019.09.18-2022.03.18
51	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	25,500.00	2019.09.18-2022.09.16
52	信达地产	合肥瑞钰置业有限公司	3,000.00	2019.11.28-2022.09.16
53	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	42,000.00	2017.03.31-2020.03.31
54	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	529.26	2019.10.28-2020.10.28
55	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,610.79	2019.11.28-2020.11.28
56	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	561.73	2019.12.20-2020.12.20
57	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	3,013.67	2019.12.27-2020.12.27

5、关联方资金拆借

单位：万元

2017 年度				
资金拆入				
序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日
1	南洋商业银行(中国)有限公司	19,500.00	2016.3.31	2017.12.4
2	南洋商业银行(中国)有限公司	7,000.00	2017.1.18	2020.1.17
3	南洋商业银行(中国)有限公司	16,200.00	2016.4.29	2019.4.29
4	南洋商业银行(中国)有限公司	953.00	2016.11.17	2017.11.17
5	中国金谷信托有限责任公司	28,500.00	2015.5.22	2017.5.21
6	中国金谷信托有限责任公司	20,000.00	2015.9.15	2017.5.21
7	建信-安享渝信集合资金信托计划	96,000.00	2014.5.7	2018.5.6
8	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	2015.12.25	2019.10.28
9	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	2015.12.25	2019.9.23
10	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	150,000.00	2015.12.25	2019.12.24
11	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	48,000.00	2015.12.25	2018.12.29
12	杭州滨江房产集团股份有限公司	33,626.00	2017.7.25	随借随还
资金拆出				
序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日
1	合肥融创政新置业有限公司	52,835.91	2016.5.6	随借随还
2	芜湖保信房地产开发有限公司	59,779.51	2017.9.25	随借随还
3	合肥融创西飞置业有限公司	14,685.00	2017.10.23	2017.11.22
4	芜湖嘉合置业有限公司	42,643.13	2017.9.1	随借随还
5	芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合	4,500.00	2015.12.28	2017.9.30

	伙)			
6	芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	1,500.00	2016.11.21	2017.9.30
7	芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	1,500.00	2017.6.29	2017.9.30
8	芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	1,250.00	2016.3.16	2017.9.30
9	芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	1,250.00	2016.8.22	2017.9.30
10	广州启创置业有限公司	14,000.00	2015.5.18	2017.8.1
11	广州启创置业有限公司	9,000.00	2016.12.14	2017.8.1
12	广州启创置业有限公司	7,800.00	2016.4.19	2017.8.1
13	广州启创置业有限公司	7,200.00	2017.3.17	2017.8.1
14	广州启创置业有限公司	6,600.00	2016.3.18	2017.8.1
15	广州启创置业有限公司	6,600.00	2016.6.20	2017.8.1
16	广州启创置业有限公司	6,000.00	2016.9.18	2017.8.1
17	广州启创置业有限公司	1,800.00	2017.2.14	2017.8.1
18	广州启创置业有限公司	400.00	2017.1.22	2017.8.1
19	上海泰瓴置业有限公司	50,000.00	2017.12.11	2019.12.10
20	上海泰瓴置业有限公司	35,000.00	2017.12.19	2019.12.10
21	上海泰瓴置业有限公司	18,700.00	2017.6.19	2019.5.14
22	上海泰瓴置业有限公司	16,500.00	2016.6.17	2018.6.16
23	上海泰瓴置业有限公司	8,800.00	2016.12.19	2018.12.18
24	上海泰瓴置业有限公司	8,250.00	2017.1.19	2017.4.12
25	上海泰瓴置业有限公司	7,700.00	2016.11.9	2018.11.8
26	上海泰瓴置业有限公司	6,600.00	2016.12.19	2017.4.12
27	上海泰瓴置业有限公司	3,919.83	2017.4.13	2017.8.1
28	上海泰瓴置业有限公司	3,300.00	2017.5.16	2019.5.14
29	上海泰瓴置业有限公司	3,300.00	2016.10.12	2018.10.11
30	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	56,400.00	2017.7.1	2018.12.31
31	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	2,200.00	2017.7.1	2017.8.8
32	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	1,750.00	2017.7.28	2018.7.27
33	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	500.00	2017.7.19	2018.7.18
34	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	200.00	2017.7.1	2018.6.30
35	沈阳德利置业有限公司	9,790.86	2017.3.1	2018.6.30
36	沈阳德利置业有限公司	3,510.10	2017.8.10	2018.8.9
37	沈阳德利置业有限公司	1,000.00	2017.12.28	2018.12.27
38	沈阳德利置业有限公司	500.00	2017.7.19	2018.7.18
39	天津信和立川置业有限公司	4,500.00	2017.4.27	2018.4.26
40	天津信和立川置业有限公司	200.00	2017.4.20	2018.4.19
41	杭州信达奥体置业有限公司	104,450.00	2017.1.24	随借随还
42	杭州信达奥体置业有限公司	31,500.00	2016.5.26	2017.12.28
43	杭州信达奥体置业有限公司	26,500.00	2017.8.30	2017.8.31

44	杭州信达奥体置业有限公司	26,500.00	2017.9.15	2017.9.18
45	杭州信达奥体置业有限公司	21,500.00	2017.4.20	随借随还
46	杭州信达奥体置业有限公司	17,500.00	2017.6.19	随借随还
47	杭州信达奥体置业有限公司	9,930.00	2016.12.20	2017.12.28
48	杭州信达奥体置业有限公司	3,500.00	2017.8.23	2017.9.26
49	杭州信达奥体置业有限公司	500.00	2016.10.27	2017.5.3
50	杭州信达奥体置业有限公司	50.00	2016.8.1	2017.12.28
51	杭州信达奥体置业有限公司	50.00	2017.4.24	随借随还
52	杭州信达奥体置业有限公司	20.00	2016.6.23	2017.12.28
53	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	23,500.00	2017.12.21	2019.8.10
54	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	23,500.00	2017.12.21	2018.3.31
55	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	12,000.00	2017.12.28	2018.12.27
56	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	483.60	2017.12.28	2018.12.31
57	海南幸福城投资有限公司	12,000.00	2017.12.12	随借随还
58	海南幸福城投资有限公司	2,647.00	2017.12.1	随借随还
2018 年				
资金拆入				
序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日
1	安徽万振房地产开发有限责任公司	2,400.00	2017.10.12	2018.5.10
2	杭州滨江房产集团股份有限公司	20,000.00	2017.7.25	2018.1.26
3	杭州滨江房产集团股份有限公司	9,726.00	2017.7.25	2018.1.29
4	合肥万科置业有限公司	108,357.50	2018.1.2	随借随还
5	合肥万科置业有限公司	7,500.00	随借随还	随借随还
6	建信-安享渝信集合资金信托计划	96,000.00	2014.5.7	2018.5.6
7	金地（集团）股份有限公司	28,561.85	2018.8.6	2019.8.5
8	南洋商业银行(中国)有限公司	10,800.00	2016.4.29	2019.4.29
9	南洋商业银行(中国)有限公司	5,250.00	2017.1.18	2020.1.18
10	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	150,000.00	2015.12.25	2019.6.5
11	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	2015.12.25	2019.10.28
12	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	2015.12.25	2019.9.23
13	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	48,000.00	2015.12.25	2018.12.29
14	宁波杉杉鸿发置业有限公司	2,250.00	2018.3.23	2018.9.22
15	泰州华侨城有限公司	108,357.50	2018.1.2	随借随还
16	泰州华侨城有限公司	7,500.00	随借随还	随借随还
17	信达投资有限公司	12,000.00	2018.9.3	2018.12.29
18	信达投资有限公司	8,815.84	2018.9.29	2018.12.29
19	信达投资有限公司	5,684.16	2018.9.4	2018.12.29
20	中国信达资产管理股份有限公司	90,000.00	2018.8.10	2020.8.9
21	中国信达资产管理股份有限公司	40,181.21	2018.8.8	2021.9.21
22	中国信达资产管理股份有限公司	32,804.08	2018.8.8	2021.3.21
23	中国信达资产管理股份有限公司	21,869.39	2018.8.8	2020.9.21
24	中国信达资产管理股份有限公司	20,864.29	2018.7.26	2020.3.21
25	中国信达资产管理股份有限公司	19,135.71	2018.7.26	2019.9.21

26	中国信达资产管理股份有限公司	12,000.00	2018.11.9	2020.8.9
27	中国信达资产管理股份有限公司	6,472.45	2018.8.8	2020.3.21
28	中国信达资产管理股份有限公司	5,197.77	2018.9.14	2021.9.21
29	中国信达资产管理股份有限公司	5,000.00	2018.8.24	2020.8.9
30	中国信达资产管理股份有限公司	2,038.00	2018.9.30	2020.8.9
31	淮南矿业集团财务有限公司	20,000.00	2018.6.29	2021.6.28
32	淮南矿业集团财务有限公司	15,000.00	2018.6.29	2021.6.28
33	淮南矿业集团财务有限公司	5,700.00	2018.6.25	2021.6.24
34	淮南矿业集团财务有限公司	4,000.00	2015.11.5	2018.11.5
35	淮南矿业集团财务有限公司	2,400.00	2015.5.14	2018.5.14
36	上海东方蓝海置业有限公司	60,000.00	2015.9.6	2023.9.5
资金拆出				
序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日
1	安徽万振房地产开发有限责任公司	1,600.00	2018.2.12	2018.5.10
2	海南幸福城投资有限公司	7,608.39	2017.12.12	无固定到期日
3	海南幸福城投资有限公司	2,647.00	2017.12.1	无固定到期日
4	海南幸福城投资有限公司	2,364.50	2018.1.15	无固定到期日
5	杭州滨江房产集团股份有限公司	20,000.00	2018.7.27	随借随还
6	杭州信达奥体置业有限公司	70,950.00	2017.1.24	随借随还
7	杭州信达奥体置业有限公司	45,000.00	2018.12.20	随借随还
8	杭州信达奥体置业有限公司	21,500.00	2017.4.20	随借随还
9	杭州信达奥体置业有限公司	17,500.00	2017.6.19	随借随还
10	杭州信达奥体置业有限公司	50.00	2017.4.24	随借随还
11	合肥融创西飞置业有限公司	29,342.50	2018.6.8	随借随还
12	合肥融创政新置业有限公司	79,000.00	2018.6.21	随借随还
13	合肥融创政新置业有限公司	5,809.23	2016.5.6	随借随还
14	合肥宇信龙置业有限公司	14,356.31	2018.12.5	随借随还
15	金海湖新区和盛置业有限公司	12,375.00	2018.7.30	无固定到期日
16	宁波广盛房地产有限公司	33,500.00	2018.5.24	随借随还
17	宁波广盛房地产有限公司	8,000.00	2018.12.13	随借随还
18	上海禾矜房地产开发有限公司	42,500.00	2018.1.2	2021.1.1
19	上海禾矜房地产开发有限公司	21,000.00	2018.2.8	2021.1.1
20	上海泰瓴置业有限公司	50,000.00	2017.12.11	2019.12.10
21	上海泰瓴置业有限公司	35,000.00	2017.12.19	2019.12.10
22	上海泰瓴置业有限公司	27,700.00	2018.2.9	2019.5.14
23	上海泰瓴置业有限公司	18,700.00	2017.6.19	2019.5.14
24	上海泰瓴置业有限公司	16,000.00	2018.12.19	2019.1.18
25	上海泰瓴置业有限公司	12,652.65	2016.6.17	2018.6.16
26	上海泰瓴置业有限公司	8,800.00	2016.12.19	2018.12.18
27	上海泰瓴置业有限公司	7,700.00	2016.11.9	2018.11.8
28	上海泰瓴置业有限公司	3,300.00	2016.10.12	2018.10.11
29	上海泰瓴置业有限公司	3,300.00	2017.5.16	2019.5.14
30	上海泰瓴置业有限公司	1,368.74	2018.1.2	2020.1.1

31	上海兴闵房地产开发有限公司	40,700.00	2018.1.2	2021.1.1
32	上海兴闵房地产开发有限公司	11,300.00	2018.2.8	2021.1.1
33	沈阳德利置业有限公司	4,895.43	2017.3.1	2018.6.30
34	沈阳德利置业有限公司	3,510.10	2017.8.10	2018.8.9
35	沈阳德利置业有限公司	1,000.00	2017.12.28	2018.12.27
36	沈阳德利置业有限公司	500.00	2017.7.19	2018.7.18
37	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	28,200.00	2017.7.1	2018.7.31
38	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	1,750.00	2017.7.28	2018.7.27
39	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	500.00	2017.7.19	2018.7.18
40	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	100.00	2017.7.1	2018.6.30
41	天津信和立川置业有限公司	4,700.00	2018.4.27	随借随还
42	天津信和立川置业有限公司	4,500.00	2017.4.27	2018.4.26
43	天津信和立川置业有限公司	200.00	2017.4.20	2018.4.19
44	芜湖保信房地产开发有限公司	59,779.51	2017.9.25	随借随还
45	芜湖嘉合置业有限公司	42,643.13	2017.9.1	随借随还
46	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	9,800.00	2015.2.1	无固定到期日
47	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	23,500.00	2017.12.21	2018.3.31
48	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	23,500.00	2017.12.21	2019.8.10
49	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	12,000.00	2017.12.28	2018.12.27
50	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	2,580.53	2018.10.1	随借随还
51	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	1,586.40	2018.1.3	2018.9.30
52	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	483.60	2017.12.28	2018.12.31
2019 年				
资金拆入				
序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日
1	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	100,000.00	2015.12.25	2019.10.28
2	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	2015.12.25	2019.9.23
3	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	150,000.00	2015.12.25	2019.6.5
4	泰州华侨城有限公司	108,357.50	2018.1.2	随借随还
5	合肥万科企业有限公司	108,357.50	2018.1.2	随借随还
6	金地（集团）股份有限公司	28,561.85	2018.8.6	2020.8.6
7	淮南矿业集团财务有限公司	5,700.00	2018.6.25	2021.6.24
8	淮南矿业集团财务有限公司	20,000.00	2018.6.29	2021.6.28
9	淮南矿业集团财务有限公司	15,000.00	2018.6.29	2021.6.28
10	南洋商业银行（中国）有限公司	1,706.89	2019.7.19	2021.7.19
11	上海东方蓝海置业有限公司	60,000.00	2015.9.6	2019.11.19
12	中国信达资产管理股份有限公司	43,000.00	2018.8.10	2020.8.9
13	中国信达资产管理股份有限公司	5,000.00	2018.8.24	2019.8.28
14	中国信达资产管理股份有限公司	47,000.00	2018.8.10	2020.8.9
15	中国信达资产管理股份有限公司	2,038.00	2018.9.30	2019.8.28
16	中国信达资产管理股份有限公司	12,000.00	2018.11.9	2020.8.9
17	中国信达资产管理股份有限公司	19,135.71	2018.7.26	2019.9.21
18	中国信达资产管理股份有限公司	20,864.29	2018.7.26	2020.3.21

19	中国信达资产管理股份有限公司	6,472.45	2018.8.8	2020.3.21
20	中国信达资产管理股份有限公司	21,869.39	2018.8.8	2020.9.21
21	中国信达资产管理股份有限公司	32,804.08	2018.8.8	2021.3.21
22	中国信达资产管理股份有限公司	39,854.09	2018.8.8	2021.9.21
23	中国信达资产管理股份有限公司	327.12	2018.8.8	2021.9.21
24	中国信达资产管理股份有限公司	5,127.27	2018.9.14	2021.9.21
25	中国信达资产管理股份有限公司	70.50	2018.9.14	2021.9.21
26	天津市立川置业有限公司	100.00	2017.10.19	随借随还
27	天津市立川置业有限公司	300.00	2018.1.19	随借随还
28	天津市立川置业有限公司	600.00	2018.4.17	随借随还
29	宁波杉杉鸿发置业有限公司	1,350.00	2019.1.1	2019.5.31
30	杭州信达奥体置业有限公司	40,000.00	2019.11.27	随借随还
31	杭州信达奥体置业有限公司	45,000.00	2019.12.19	随借随还
32	杭州信达奥体置业有限公司	5,000.00	2019.12.20	随借随还
33	杭州信达奥体置业有限公司	7,500.00	2019.12.24	随借随还
34	杭州信达奥体置业有限公司	2,500.00	2019.12.26	随借随还
35	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	2,268.00	2018.9.18	2020.9.17
36	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	9,013.16	2018.11.6	2020.11.5
资金拆出				
序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日
1	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	3,441.00	2017.12.21	2019.2.27
2	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	2,580.53	2018.10.1	随借随还
3	合肥宇信龙置业有限公司	14,356.31	2018.12.5	随借随还
4	合肥宇信龙置业有限公司	40,040.85	2019.2.1	随借随还
5	武汉中城长信置业有限公司	149,910.00	2019.7.26	2020.3.31
6	合肥瑞钰置业有限公司	12,233.39	2019.12.31	随借随还
7	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	9,800.00	2015.2.1	无固定到期日
8	上海泰瓴置业有限公司	3,300.00	2017.5.16	2021.5.13
9	上海泰瓴置业有限公司	1,100.00	2017.6.1	2021.5.13
10	上海泰瓴置业有限公司	1,368.74	2018.1.2	2021.5.13
11	上海泰瓴置业有限公司	7,700.00	2018.2.9	2021.5.13
12	上海泰瓴置业有限公司	16,000.00	2018.12.19	2019.1.18
13	上海泰瓴置业有限公司	27,274.44	2019.2.27	2021.2.26
14	上海泰瓴置业有限公司	38,462.77	2019.5.30	2021.5.14
15	上海泰瓴置业有限公司	3,537.23	2019.5.30	2021.5.14
16	上海泰瓴置业有限公司	2,520.00	2019.6.19	2021.5.14
17	上海泰瓴置业有限公司	25,480.00	2019.6.19	2021.5.14
18	上海泰瓴置业有限公司	3,640.00	2019.8.6	2021.5.14
19	上海泰瓴置业有限公司	360.00	2019.8.6	2021.5.14
20	上海泰瓴置业有限公司	51,870.00	2019.8.29	2021.5.14
21	上海泰瓴置业有限公司	5,130.00	2019.8.29	2021.5.14
22	上海泰瓴置业有限公司	6,370.00	2019.10.24	2021.5.14
23	上海泰瓴置业有限公司	630.00	2019.10.24	2021.5.14

24	上海泰瓴置业有限公司	209,300.00	2019.11.28	2021.5.14
25	上海泰瓴置业有限公司	20,700.00	2019.11.29	2021.5.14
26	上海泰瓴置业有限公司	12,740.00	2019.12.19	2021.5.14
27	上海泰瓴置业有限公司	1,260.00	2019.12.19	2021.5.14
28	上海兴闵房地产开发有限公司	40,700.00	2018.1.2	2019.1.26
29	上海兴闵房地产开发有限公司	11,300.00	2018.2.8	2019.1.26
30	上海禾矜房地产开发有限公司	42,500.00	2018.1.2	2019.1.26
31	上海禾矜房地产开发有限公司	21,000.00	2018.2.8	2019.1.26
32	杭州滨江房产集团股份有限公司	20,000.00	2018.7.27	随借随还
33	宁波广盛房地产有限公司	20,600.00	2018.5.24	2020.7.26
34	宁波广盛房地产有限公司	8,000.00	2018.12.13	随借随还
35	宁波广盛房地产有限公司	10,425.00	2018.5.24	随借随还
36	宁波广盛房地产有限公司	4,000.00	2019.7.18	随借随还
37	杭州信达奥体置业有限公司	45,000.00	2018.12.20	随借随还
38	杭州信达奥体置业有限公司	90,000.00	2019.7.1	随借随还
39	合肥融创政新置业有限公司	78,600.96	2018.6.21	随借随还
40	合肥融创政新置业有限公司	3,187.76	2016.5.6	随借随还
41	合肥融创西飞置业有限公司	24,342.50	2018.6.8	随借随还
42	合肥瑞钰置业有限公司	86,200.18	2019.7.3	随借随还
43	苏州金相房地产开发有限公司	500.00	2019.6.20	2022.6.19
44	苏州金相房地产开发有限公司	150.00	2019.8.26	2022.8.25
45	苏州金相房地产开发有限公司	100.00	2019.9.26	2022.9.25
46	苏州金相房地产开发有限公司	7,000.00	2019.10.17	2022.10.16
47	苏州金相房地产开发有限公司	1,850.00	2019.12.19	2022.12.18
48	海南幸福城投资有限公司	2,647.00	2017.12.1	无固定到期日
49	海南幸福城投资有限公司	2,364.50	2018.1.15	无固定到期日
50	海南幸福城投资有限公司	400.00	2019.4.3	无固定到期日
51	海南幸福城投资有限公司	245.00	2019.9.25	无固定到期日
52	海南幸福城投资有限公司	245.00	2019.12.30	无固定到期日
53	海南幸福城投资有限公司	7,557.39	2017.12.12	无固定到期日
54	金海湖新区和盛置业有限公司	12,375.00	2018.7.30	无固定到期日
55	天津信和立川置业有限公司	4,700.00	2018.4.27	2019.11.12
56	天津信和立川置业有限公司	6,691.75	2019.11.13	2019.11.12

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付账款	中国金谷国际信托有限责任公司	11.50	-	-
预付账款	芜湖万科万东房地产有限公司	-	693.70	-
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	222.15	198.37	498.36

应收账款	信达投资有限公司	-	144.03	240.00
应收账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	18.22	18.22	-
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	107.91	147.91	-
应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	10.56	10.56	14.42
应收账款	淮南矿业（集团）有限责任公司	118.71	-	-
应收账款	宁波广盛房地产有限公司	546.58	-	-
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	284.86	-	-
应收利息	芜湖保信房地产开发有限公司	-	-	2,634.03
应收利息	上海泰瓴置业有限公司	-	-	6,040.75
应收利息	海南幸福城投资有限公司	-	-	158.60
应收利息	合肥融创西飞置业有限公司	-	-	24.07
应收利息	天津信和立川置业有限公司	-	-	326.72
应收利息	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	-	83.85
应收利息	沈阳德利置业有限公司	-	-	1.11
应收利息	芜湖嘉合置业有限公司	-	-	1,749.08
应收利息	信达澳银基金管理有限公司	-	-	10.82
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	43,727.94	66,896.26	30,538.26
其他应收款	宁波广盛房地产有限公司	3,025.00	3,025.00	-
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	226.34	226.34	10,219.29
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	200.00	200.00	3,500.00
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	86.69	86.69	18.00
其他应收款	合肥融创政新置业有限公司	5.10	3.93	-
其他应收款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	-	919.68
其他应收款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	43.89
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	-	12.50
其他应收款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	2.62	-	-
其他应收款	中国金谷国际信托有限责任公司	933.00	-	-
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	8.07	-	-
一年内到期的非流动资产	上海泰瓴置业有限公司	-	16,256.78	-
一年内到期的非流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	4,072.03	-
一年内到期的非流动资产	金海湖新区和盛置业有限公司	901.14	-	-
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	88,522.70	88,046.00	5,809.23
其他流动资产	杭州信达奥体置业有限公司	-	45,000.00	110,000.00
其他流动资产	宁波广盛房地产有限公司	-	40,838.14	-
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	21,352.73	25,333.95	-
其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	21,246.60	20,376.60	-
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公司	-	16,083.78	35,752.65
其他流动资产	合肥宇信龙置业有限公司	-	14,462.50	-
其他流动资产	天津信和立川置业有限公司	-	5,503.25	4,700.00

其他流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	2,709.22	35,983.60
其他流动资产	芜湖保信房地产开发有限公司	-	4,651.37	59,779.51
其他流动资产	芜湖嘉合置业有限公司	-	-	42,643.13
其他流动资产	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	-	30,550.00
其他流动资产	海南幸福城投资有限公司	-	-	10,255.39
其他流动资产	沈阳德利置业有限公司	-	375.74	9,905.53
其他流动资产	合肥瑞钰置业有限公司	27,261.91	-	-
其他流动资产	武汉中城长信置业有限公司	73,685.93	-	-
债权投资	上海禾杓房地产开发有限公司	-	63,669.33	-
债权投资	上海兴闵房地产开发有限公司	-	52,138.67	-
债权投资	海南幸福城投资有限公司	16,045.99	13,844.71	-
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	12,375.00	12,725.24	-
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	8,452.94	10,464.92	-
债权投资	上海泰瓴置业有限公司	441,198.74	1,495.73	-
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	9,827.48	-	-
债权投资	宁波广盛房地产有限公司	46,394.63	-	-
交易性金融资产	南洋商业银行（中国）有限公司	-	70,205.68	-
交易性金融资产	信达澳银基金管理有限公司	1,000.00	-	-
交易性金融资产	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	14,000.00	-	-
可供出售金融资产	信达澳银基金管理有限公司	-	-	30,000.00
其他非流动资产	上海泰瓴置业有限公司	-	-	103,700.00
其他非流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	-	23,500.00

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收账款	幸福人寿保险股份有限公司	118.75	-	-
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	128.37	-	-
合同负债	幸福人寿保险股份有限公司	-	15.02	45.08
合同负债	中国信达资产管理股份有限公司	5,182.31	5,182.31	5,231.05
合同负债	自然人	-	-	15.00
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	400.00	400.00	-
应付账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	148.24	177.91	-
应付账款	北京未来创客科技有限责任公司	-	155.47	-
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	42.87	49.35	49.35
应付账款	杭州滨江房产集团股份有限公司	-	-	2,120.00
应付账款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	136.88	-	-
应付账款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	433.41	-	-
其他应付款	泰州华侨城有限公司	111,835.88	116,004.87	-
其他应付款	合肥万科置业有限公司	111,752.76	115,921.74	-
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	-	70,435.36	135,554.56

其他应付款	金地（集团）股份有限公司	28,892.82	29,761.85	-
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	32,089.64	14,450.00	36.09
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	10,125.00	10,125.00	10,125.00
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	20,923.00	4,557.49	-
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	-	1,366.09	-
其他应付款	上海万茸置业有限公司	516.22	516.22	516.22
其他应付款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	17.74	358.16	-
其他应付款	芜湖万科万东房地产有限公司	16.00	16.00	-
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	200.00	-	29,726.00
其他应付款	广州启创置业有限公司	124,800.00	-	21,901.20
其他应付款	合肥融创西飞置业有限公司	-	-	7,133.43
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	740.35
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	150.98	-	150.88
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	11,024.85	-	39.17
其他应付款	嘉兴经房置业有限公司	-	-	31.36
其他应付款	海南幸福城投资有限公司	-	-	12.00
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	100.00	-	3.54
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	25,000.00	-	-
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	60,000.00	-	-
其他应付款	沈阳德利置业有限公司	3,646.74	-	-
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	0.80	-	-
其他应付款	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	12,406.44	-	-
其他应付款	天津市立川置业有限公司	1,148.46	-	-
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	570.11	570.11	-
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	-	-	4,172.94
应付利息	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	-	-	832.59
应付利息	绍兴建材城有限责任公司	-	-	570.11
应付利息	杭州滨江房产集团股份有限公司	-	-	4,787.46
应付利息	建信-安享渝信集合资金信托计划	-	-	953.33
应付利息	南洋商业银行(中国)有限公司	-	-	17.24
应付股利	信达投资有限公司	48.00	48.00	48.00
长期借款	淮南矿业集团财务有限公司	38,800.00	40,238.52	-
长期借款	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	-	-	300,000.00
长期借款	南洋商业银行（中国）有限公司	1,710.67	-	16,050.00
一年内到期的非流动负债	建信-安享渝信集合资金信托计划	-	-	96,000.00
一年内到期的非流动负债	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	-	300,717.75	48,000.00
一年内到期的非流动负债	淮南矿业集团财务有限公司	1,465.88	500.00	-
一年内到期的非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	127,713.75	19,135.71	-
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	78,183.06	242,632.59	-

长期应付款	上海东方蓝海置业有限公司	-	60,161.33	-
预计负债	中国信达资产管理股份有限公司	1,330.35	1,330.35	1,059.06

7、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
关键管理人员报酬	1,324.87	1,051.25	1,120.00

8、其他关联交易

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人向关联方拆入资金的利息分别为 37,432.19 万元、58,416.80 万元和 64,425.45 万元。2017 年、2018 年和 2019 年，发行人向关联方拆出资金的利息分别为 29,969.28 万元、41,342.73 万元和 41,986.25 万元。

2017 年，新疆恒信雅居房地产开发有限公司代垫拆迁款利息为 739.24 万元。

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人向南洋商业银行（中国）有限公司收取的银行存款利息收入分别为 3,612.01 万元、2,433.27 万元和 1,069.88 万元。

2018 年和 2019 年，发行人向淮南矿业集团财务有限公司收取的银行存款利息收入为 536.84 万元和 77.66 万元。

2017 年，发行人购买南洋商业银行（中国）有限公司理财产品获得收益 3,578.99 万元，购买澳银基金理财产品获得收益 62.37 万元，购买信达证券股份有限公司理财产品获得收益 6.86 万元。2018 年，发行人购买南洋商业银行（中国）有限公司理财产品获得收益 6,289.48 万元，购买信达澳银基金管理有限公司理财产品获得收益 874.96 万元。2019 年，发行人购买南洋商业银行（中国）有限公司理财产品获得收益 3,541.28 万元，购买信达澳银基金管理有限公司理财产品获得收益 83.41 万元。

报告期内发行人与中国信达等关联方的共同投资等行为也属于关联交易。

（三）报告期内关联交易的授权及审批情况

1、2017 年度

公司第十届董事会第二十五次（2016 年度）会议审议通过《关于与关联人

房屋租赁、购销产品、代理咨询服务等事项暨关联交易的议案》。根据公司业务发展需要，自本议案生效之日起至 2017 年年度董事会召开前，公司（含实际控制的各级子公司）与中国信达及其实际控制的单位等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、商业保险、购销产品等事项交易金额不超过 2.5 亿元（收支累加）。上述与关联法人以及公司关联自然人的交易事项构成关联交易。上述事项在董事会批准的关联额度内，授权管理层按照公司相关制度规定具体实施。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十届董事会第二十五次（2016 年度）、第七十五次（2016 年度）股东大会审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资等关联交易的议案》。根据公司业务发展需要，在本议案生效之日起至 2017 年年度股东大会召开前，预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司，下同）的债权后与公司进行债务重组，向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项，债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁的期限不超过 5 年，公司为此提供连带责任担保；与中国信达及其控制单位进行共同投资；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易，需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估（共同参与公开市场招拍挂，可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估）；关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》（2012 年 10 月 31 日修订）确定和执行。上述交易预计交易金额（其中增信业务以增信担保费计）不超过 200 亿元。中国信达为公司控股股东之控股股东，上述事项构成关联交易。上述关联交易达到中国证监会规定的重大资产重组标准的，将按中国证监会关于重大资产重组的相关规定履行相关的审核、批准程序。上述事项在股东大会批准的关联额度内，授权管理层审批。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十届董事会第二十五次（2016 年度）会议、第七十五次（2016 年度）股东大会审议通过了《关于确定对外担保额度的议案》。根据公司实际业务发展可能产生的融资需要，在本议案生效之日起至 2017 年年度股东大会召开前，公

司拟对外提供担保总额不超过 360 亿元。其中，预计对各级控股子公司提供担保不超过 280 亿元、对非控股子公司按股权比例对等提供担保不超过 80 亿元。上述担保包括：1.公司对各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司的担保；2.公司各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司之间的担保；3.对非控股子公司按股权比例对等提供担保；4.对资产负债率超过 70%的各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司、非控股子公司的借款提供担保；5.对各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司和对非控股子公司单笔担保额度超过公司最近一期经审计的净资产的 10%。上述事项在股东大会批准的担保额度内，参照董事会对管理层授权事项进行审批。

公司第十届董事会第二十五次（2016 年度）会议、第七十五次（2016 年度）股东大会审议通过《关于公司与南商银行关联交易专项授权的议案》。基于公司业务发展和中国信达集团业务协同，同意公司与南商银行办理包括存款、贷款、结算及相关业务。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十届董事会第二十七次（临时）会议、第七十六次（2017 年第一次临时）股东大会审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，公司拟通过实施本次重大资产重组，为公司注入优质资产，以提高公司的经营效益和持续发展能力，为股东争取更多的投资回报。本次交易对手方初步确定为中国信达资产管理股份有限公司或其指定的对象、淮南矿业（集团）有限责任公司或其指定的对象并可能包括其他相关方。本次交易涉及标的资产主要为长淮信达地产。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事和股东均已回避表决。

公司第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过了《关于公司发行股份购买资产的议案》及《关于公司本次重大资产重组构成关联交易的议案》等一系列重大资产重组议案。公司拟向中国信达资产管理股份有限公司、淮南矿业（集团）有限责任公司非公开发行股份，购买中国信达、淮矿集团分别持有长淮信达地产 60%、40%的股权。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

公司第十届董事会第三十次（临时）会议审议通过了《关于公司全资子公司安徽信达房产与淮矿地产合作开发项目暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司安徽信达房地产开发有限公司与长淮信达地产合作开发芜湖市鸠江区太阳埠南侧地块(1711 号宗地)。双方股权合作比例为 45:55，项目公司注册资本金 5,000 万元，其中，安徽信达房产出资 2,250 万元，长淮信达地产出资 2,750 万元；双方按股权比例承担项目前期投入，项目由双方共同开发建设。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

2、2018 年度

公司第十一届监事会第二次（临时）会议、公司第十一届董事会第二次（临时）会议、公司第七十八次（2018年第二次临时）股东大会审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产的议案》、《关于签订附生效条件的<发行股份购买资产补充协议>的议案》、《关于签订附生效条件的<盈利预测补偿补充协议>的议案》等一系列议案，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事、监事和股东已回避表决。

公司第十一届董事会第四次（2017年度）会议审议通过了《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展需要，自本议案生效之日起至2018年年度董事会召开前，公司（含实际控制的各级子公司）与中国信达资产管理股份有限公司及其实际控制的单位等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、商业保险、购销产品等事项交易金额不超过2.5亿元（收支累加）。上述事项构成关联交易，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第四次（2017年度）会议审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展需要，在本议案生效之日起至2018年年度股东大会召开前，预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）的债权后与公司进行债务重组，向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项，债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁的期限不超过5年，公司

为此提供连带责任担保；与中国信达及其控制单位进行（包括但不限于股权或债权和基金等方式的）共同投资；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易，需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估（共同参与公开市场招拍挂，可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估）；关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》（2012年10月31日修订）确定和执行。中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）的债权后与公司进行债务重组预计10亿元；向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项预计90亿元；与中国信达及其控制单位进行（包括但不限于股权或债权和基金等方式的）共同投资预计60亿元；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易预计40亿元。以上授权包括公司与中国信达及其关联人发生单笔交易达到公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的交易。上述授权事项构成关联交易，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

公司第十一届董事会第四次（2017年度）会议、第八十次（2017年度）股东大会审议通过了《关于确定公司对外担保额度授权的议案》，据公司实际业务发展可能产生的融资需要，在本议案生效之日起至2018年年度股东大会召开前，公司拟对外提供担保总额（余额，下同）不超过430亿元。其中，预计对全资子公司提供担保不超过250亿元，对控股子公司提供担保不超过80亿元，对非控股子公司按股权比例对等提供担保不超过100亿元。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第四次（2017年度）会议、第八十次（2017年度）股东大会审议通过《关于公司与南商银行关联交易专项授权的议案》。基于公司业务发展和中国信达集团业务协同，同意公司与南商银行办理包括存款、贷款、结算及相关业务。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

公司第十一届监事会第五次（临时）会议审议通过《关于<信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）>及其摘要的议

案》、《关于公司批准本次加期评估报告的议案》、《关于公司批准本次加期审计报告及备考财务报表的审阅报告的议案》和《关于<信达地产股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务的自查报告>及相关承诺的议案》，关联监事已回避表决。

公司第十一届董事会第六次（临时）会议审议通过了《关于<信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）>及其摘要的议案》、《关于公司批准本次加期评估报告的议案》、《关于公司批准本次加期审计报告及备考财务报表的审阅报告的议案》、《关于<信达地产股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务的自查报告>及相关承诺的议案》。公司独立董事对本议案发表了事前认可意见及独立意见，关联董事均已回避表决。

3、2019 年度

公司第十一届董事会第十二次（2018年度）会议审议通过了《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展的需要，自本议案生效之日起至2019年年度董事会召开前，公司（含实际控制的各级子公司）与中国信达资产管理股份有限公司及其实际控制的单位等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、商业保险、购销产品等事项交易金额不超过2.5亿元（收支累加）。上述与关联法人以及公司关联自然人的交易事项构成关联交易，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第十二次（2018年度）会议、第八十四次（2018年度）股东大会审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展的需要，在本议案生效之日起至2019年年度股东大会召开前，预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）的债权后与公司进行债务重组，向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项，债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁的期限不超过5年，公司为此提供连带责任担保；与中国信达及其

控制单位进行（包括但不限于股权或债权和基金等方式的）共同投资；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易，需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估（共同参与公开市场招拍挂，可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估）；公司向中国信达或其关联方提供代建管理或商业运营等服务。关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》（2012年10月31日修订）确定和执行。中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）的债权后与公司进行债务重组预计10亿元；向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项预计240亿元；与中国信达及其控制单位进行（包括但不限于股权或债权和基金等方式的）共同投资预计60亿元；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易预计40亿元；向中国信达或其关联人提供代建管理或商业运营服务预计10亿元。以上授权包括公司与中国信达及其关联人发生单笔交易达到公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的交易。上述授权事项构成关联交易，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

公司第十一届董事会第十二次（2018年度）会议、第八十四次（2018年度）股东大会审议通过了《关于确定公司对外担保额度授权的议案》，据公司实际业务发展可能产生的融资需要，在本议案生效之日起至2019年年度股东大会召开前，公司拟对外提供担保总额（余额，下同）不超过500亿元。其中，预计对全资子公司提供担保不超过250亿元，对控股子公司提供担保不超过150亿元，对非控股子公司按股权比例对等提供担保不超过100亿元。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第十二次（2018年度）会议、第八十四次（2018年度）股东大会审议通过了《关于公司与南商银行关联交易专项授权的议案》。根据公司业务发展的需要，在本议案生效之日起至2019年年度股东大会召开前，同意公司与南洋商业银行（中国）有限公司办理包括存款、贷款、结算及相关业务等关联交易。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

4、2020 年 1-9 月

公司第十一届董事会第十八次（2019年度）会议审议通过了《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展的需要，自本议案生效之日起至2020年年度董事会召开前，公司（含实际控制的各级子公司）与中国信达资产管理股份有限公司及其实际控制的单位等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、商业保险、购销产品等事项交易金额不超过2.5亿元（收支累加）。上述与关联法人以及公司关联自然人的交易事项构成关联交易，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第十八次（2019年度）、第八十七次（2019年度）股东大会审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》。根据公司业务发展的需要，在本议案生效之日起至2020年年度股东大会召开前，预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）的债权后与公司进行债务重组，向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项，债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁的期限不超过5年，公司为此提供连带责任担保；与中国信达及其控制单位进行（包括但不限于股权或债权和基金等方式的）共同投资；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易，需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估（共同参与公开市场招拍挂，可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估）；公司向中国信达或其关联方提供代建管理或商业运营等服务。关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》（2012年10月31日修订）确定和执行。中国信达及其关联人通过收购第三方对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）的债权后与公司进行债务重组，向公司提供委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项预计250亿元；与中国信达及其控制单位进行（包括但不限于股权或债权和基金等方式的）共同投资预计90亿元；通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易预计10亿元；向中国信达或其关联人提供代建管理或商业运营服务预计10亿元。以上授权包括公司与中国信达及

其关联人发生单笔交易达到公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的交易。上述授权事项构成关联交易，独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

公司第十一届董事会第十八次（2019年度）、第八十七次（2019年度）股东大会审议通过了《关于确定公司对外担保额度授权的议案》，据公司实际业务发展可能产生的融资需要，在2019年度股东大会审议通过后起至2020年度股东大会召开前，公司拟对外提供担保总额（余额，下同）不超过420亿元。其中，预计对全资子公司提供担保不超过200亿元，对控股子公司提供担保不超过100亿元，对非控股子公司按股权比例对等提供担保不超过120亿元，其中对非控股公司按持股比例提供担保不超过70亿元，对非控股公司超出公司持股比例提供担保不超过50亿元（须其他股东对超出公司持股比例提供的担保额进行反担保）。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事均已回避表决。

公司第十一届董事会第十八次（2019年度）、第八十七次（2019年度）股东大会审议通过了《关于公司与南商银行关联交易专项授权的议案》。根据公司业务发展需要，在本议案生效之日起至2020年年度股东大会召开前，同意公司与南洋商业银行（中国）有限公司办理包括存款、贷款、结算及相关业务等关联交易。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见，关联董事已回避表决。

（四）公司规范关联交易的制度安排

1、公司《章程》关于规范关联交易的制度安排

经核查，发行人已在公司《章程》中对关联交易决策权限和程序作出规定，并制定了关联股东或利益冲突的董事在关联交易表决中予以回避的制度。

公司《章程》第八十五条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

公司《章程》第一百一十八条规定，重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，

作出其判断的依据。

公司重大关联交易、聘用或解聘会计师事务所，应由二分之一以上独立董事同意后，方可提交董事会讨论。独立董事向董事会提请召开临时股东大会、提议召开董事会会议和在股东大会召开前公开向股东征集投票权，应由二分之一以上独立董事同意。经全体独立董事同意，独立董事可独立聘请外部审计机构和咨询机构，对公司的具体事项进行审计和咨询，相关费用由公司承担。

公司《章程》第一百二十八条规定，董事会应当确定对外投资、收购出售资产、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

关联交易的权限按照《上海证券交易所股票上市规则》对关联交易的规定执行。

公司《章程》附件 2《信达地产股份有限公司董事会议事规则》第十三条规定，在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托。

2、《公司关联交易公允决策制度》对规范关联交易的制度安排

为规范公司关联交易的决策程序，确保公司的关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关法律法规和《公司章程》，结合公司实际，发行人制定了《公司关联交易公允决策制度》，对关联交易规范如下：

《公司关联交易公允决策制度》第六条规定，关联交易应遵循下列定价原则和定价方法：

（1）关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则；如果没有国家定价和市场价格，按照成本加合理利润的方法确定。如无法以上述价格确定，则由双方协商确定价格；

（2）交易双方根据关联事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交

易协议中予以明确；

（3）市场价：以市场价为准确定资产、商品或劳务的价格及费率；

（4）成本加成价：在交易的资产、商品或劳务的成本基础上加合理的利润确定交易价格及费率；

（5）协议价：根据公平公正的原则协商确定价格及费率。关联交易的价格或取费原则上应不偏离市场独立第三方的标准。公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。

《公司关联交易公允决策制度》第七条规定，股东大会批准下列关联交易事项：

（1）公司拟与关联人达成的交易金额在 3000 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）；

（2）公司与关联人针对关联交易订立的书面协议中没有具体总交易金额的；

（3）公司为关联人提供担保的；

（4）证券监管部门认为应当由股东大会审议批准的关联交易。

《公司关联交易公允决策制度》第八条规定，下列关联交易事项需经董事会批准：

（1）公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元人民币以上（公司提供担保除外）；

（2）公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元人民币以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上，5% 以下的关联交易（公司提供担保除外）。

《公司关联交易公允决策制度》第九条规定，公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元人民币以下；公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以下且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的关联交易（公司提供担保除外），由公司总经理办公会议决定。做出该等决定的有关会议，董事会秘书必须

列席参加。

《公司关联交易公允决策制度》第十条规定，公司与关联人发生的交易金额在 3000 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），除应当及时披露外，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计。

《公司关联交易公允决策制度》第十一条规定，公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

《公司关联交易公允决策制度》第十二条规定，公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司为持有发行人 5% 以下股份的股东提供担保的，参照前款的规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。

（五）减少和规范关联交易的措施

2015 年 7 月 24 日，发行人控股股东信达投资出具了《信达投资有限公司关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体承诺如下：

“发行人承诺将尽量减少和避免与信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证严格按照“公平、公正、自愿”的商业原则，在有充分依据的情况下公允定价，避免因与市场交易价格或独立第三方价格具有明显差异造成的损害信达地产利益的情形发生；确保相关交易符合相关法律法规的规定，并按照《信达地产股份有限公司章程》、《信达地产股份有限公司关联交易公允决策制度》等内部制度履行必要的批准程序和信息披露义务；确保相关交易不对信达地产的经营独立性和业绩稳定性造成影响；确保信达地产因关联交易形成的应收款项能够及时收回；确保不损害信达地产及其它股东的合法权益。”

发行人已制定了《公司关联交易公允决策制度》，对关联交易的内容范围、审核权限和表决等事项作出了严格规定，有利于减少和规范关联交易。

发行人上述关联交易是基于公司生产经营及长期发展的需要，遵循市场公开、公平、公正的原则，关联交易价格公允，不存在损害发行人及中小股东利益的情况；关联交易需经独立董事发表意见的，独立董事已发表意见，关联交易表决时关联董事、关联股东进行了回避，决策程序合法有效。

十、发行人最近三年及一期资金违规占用及担保情况

报告期内，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，亦不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

十一、内部管理制度的建立及运行情况

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

（一）人事管理

为明确人力资源管理各项政策，建立与公司文化及发展目标相适应的人力资源管理体系，公司制定了《人力资源管理办法》，涉及招聘、培训、薪酬、交流、劳动合同、离职、员工行为规范等。

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

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

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

4、交流管理。公司人员交流遵循的原则：统筹调配、服从管理、相互促进。公司总部负责制定公司系统人员交流方案，交流单位负责交流人员的日常管理。

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

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

（二）财务管理

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

（三）全面预算管理

公司制订了《全面预算管理规程》，对全面预算编制、全面预算执行与监控、全面预算调整、全面预算考核等都有明确规定，对预算全流程明晰管理，各相关部门职责明确，权限清晰。各所属公司按可预测的经营情况，据实编制预算草案，报财务会计部；财务会计部与总部相关部门负责审核各所属公司的预算草案，汇总编制公司系统预算草案；公司总经理办公会根据公司系统预算草案，进行总体平衡后，确定预算目标，提出对各所属公司预算草案的修改意见；财务会计部与总部相关部门根据公司总经理办公会的修改意见，与各所属公司进行沟通和协调，各所属公司调整预算草案；财务会计部根据情况调整公司系统合并年度预算方案；公司总经理办公会审核公司系统合并年度预算方案；公司全面预算方案一经确定，原则上不做调整，确实需要调整的，需经公司总经理办公会审核，原则上在当年第四季度进行调整。全面预算管理工作统一纳入到对各所属公司的综合考核中，财务会计部负责对各所属公司的预算管理工作进行考核，并将考核结果纳入所属公司综合考核指标体系，作为年度考核的重要依据。

（四）对外投资

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

上述投资管理内部控制制度的制定与有效执行，保证了公司对外投资的安全增值，确保了投资回报效果。

（五）融资管理

公司制订了《融资管理规程》，由公司资金市场部、董事会办公室、法律合

规部、财务会计部负责主办及协办，公司总部及所属公司确定融资方案时须综合考虑金额、利率、期限、担保方式、还本付息方式、审批条件及周期等关键条件。所属公司须将初步融资方案与公司总部交流，完善优化；所属公司取得金融机构批复后以正式请示文件上报。所属公司上报请示文件包括但不限于融资事项请示、拟签署相关合同及文件等；经资金市场部、分管领导审核同意后，提按照董事会授权权限范围审批。各所属公司须按照公司总部下发的《批复》要求执行融资方案。各所属公司签署的融资及担保相关合同及文件，须以扫描版形式上报公司总部资金市场部备案。各所属公司须于每月月末前向公司总部资金市场部上报《外部融资统计表》。

（六）对外担保

为维护投资者合法权益，规范公司的对外担保行为，有效控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定发展，公司根据《公司法》、《中华人民共和国担保法》、中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和其他相关法律、法规、规范性文件及公司《章程》的规定，制定了《对外担保管理办法》。《对外担保管理办法》明确规定了对外担保对象的审查、对外担保的审批程序、对外担保的管理、担保服务费的收取、对外担保信息披露及责任追究等内容。

公司如下的对外担保行为，须经股东大会审议通过：1、发行人及发行人控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；2、公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；3、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；4、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；5、对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；6、依法或依照公司《章程》规定，应由股东大会审议通过的其他情形。其中，对于公司在一年内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%的，应当由股东大会做出决议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

除上述第 1 项至第 6 项所列的须由股东大会审批的对外担保以外的其他对外担保事项，由董事会根据公司《章程》对董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。对于董事会权限范围内的担保事项，除应当经全体董事的过

半数通过外，还应当经出席董事会会议的三分之二以上董事同意。

（七）关联交易

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

（八）物资采购

公司采购工作遵循公开、公平、公正的原则。为了规范公司采购工作，加强采购管理，降低采购风险，公司制订了《采购管理办法》。公司总部负责制定采购流程和标准、负责组织和实施公司集中采购；所属公司负责实施区域集采和分散采购、负责供方的使用和评估。根据采购的重要性、竞争条件、采购金额等因素，集中采购方式分为：公开招标、邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商四类。分散采购方式分为：公开招标、邀请招标、直接采购、零星采购四类。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，其流程按国家及各级政府的相关要求执行。

（九）对子公司的管理控制

为加强所属公司人员管理，制定《所属公司编制管理指引》，管理原则如下：1) 按公司发展规模及阶段核定编制；2) 动态管理，适度从严从紧；3) 编制管理侧重调整人员结构，控制综合服务与后勤人员比例；4) 成立时间较长的公司考虑历史情况可适当放宽编制控制。

所属公司编制核定原则：1) 公司系统房地产开发体系人员编制由公司总部核定，所属公司遵照执行；2) 所属公司及项目公司统一设置综合部、财务部、项目部、工程部、成本部、营销部六个部门，原则上每个部门设负责人 1 人，其他中层人员不超过 1 人，并需兼部门其他岗位；3) 综合部、财务部等综合服务与支持人员，不超过总编制人数的 30%，若超过需在本单位总编制内调整人员结构；4) 新启动项目公司部门设置及人员编制按项目进度增减；同城项目公司

部门设置及人员编制根据实际情况核减；合资公司可根据实际情况适当增加合作方编制；5）交流人员编制原则上在原单位；6）如项目公司撤并，应事先上报人员安置方案，及时分流人员，消减编制。

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

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

（十）风险管理

公司为建立健全风险管理体系，提升竞争力，促进公司持续、健康发展，根据实际管理需要，特制定《风险管理办法》。风险管理本着从全面性、重要性、成本效益以及全员参与、统一领导、分级负责的原则，以影响公司经营效益提升和财务信息真实性的风险问题为重点，积极开展风险管理工作。公司一把手对风险工作负总责，分管业务的领导对分管范围内业务和管理的风险控制负责，公司总部各部门负责人为本部门风险监控责任人，对本部门落实风险管理规范的有效性承担直接责任，具体负责公司风险合规管理制度、规范及流程在本部门的有效执行与实施，对本部门经营管理活动的风险控制组织定期复查、实施全面监督，及时对发现的问题及隐患进行整改。各所属公司一把手对风险管理工作负总责，分管业务的领导对分管范围内业务和管理的风险控制与负责。各所属公司要严格执行国家法律法规、公司管理制度，及时排查经营风险，做到稳健运营。

十二、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

（一）信息披露事务的相关制度安排

公司根据《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章、规范性文件的规定，制定了《信达地产股份有限公司信息披露管理办法》。公司为规范公司信息披露行为，做好信息归集、披露及保密工作，在确保公司信息披露内容真实、准确、完整的基础上，做到及时、公平、真实、准确、完整地披露公司信息，维护股东和公司的合法权益，公司公开披露信息，包括招股说明书、募集说明书、上市公告书、定期报告和临时报告，适用本办法的规定。公司根据法律、法规的规定履行信息披露义务，及时、公平地披露所有对发行人股票及其衍生品种交易价格可能产生较大影响的信息，并将公告和相关备查文件在第一时间报送上海证券交易所。公司发生的或与之有关的事件没有达到上海证券交易所规定的披露标准，或者《上市规则》没有具体规定但上海证券交易所或公司董事会认为该事件可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司比照《上市规则》及时披露。公司董事和董事会应勤勉尽责，确保信息披露的内容真实、准确、完整。信息披露事务管理制度由公司监事会负责监督。公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证公司信息披露事务管理部门及公司董事会秘书及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。为进一步完善公司信息披露，发行人先后制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《重大信息内部报告制度》。

信息披露事务管理制度由公司董事会负责实施，由公司董事长和总经理作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，由董事会秘书负责具体协调。公司董事会办公室为公司信息披露的常设机构，即信息披露事务管理部门。信息披露管理制度由公司董事会办公室制定，并应提交公司董事会审议通过。

（二）投资者关系管理的相关制度安排

1、投资者关系管理事务的第一责任人为公司董事长，董事会秘书为公司投资者关系管理事务的业务主管。公司董事会办公室为公司投资者关系管理的职能部门，负责公司投资者关系管理事务。

2、公司与投资者沟通的内容包括公司发展战略；公司经营、管理、财务及运营过程中的动态信息；企业文化和企业形象；投资者关心的可能影响公司经营

的其他信息。

3、公司与投资者沟通的方式包括但不限于：公告、股东大会、公司网站、分析师会议或业绩说明会；一对一沟通；邮寄资料；电话咨询；广告或其他宣传材料；媒体采访和报道；现场参观；路演。

4、公司将尽可能通过多种方式与投资者及时、深入和广泛的进行沟通，并应特别注意使用互连网提高沟通的效率，降低沟通的成本。

第五节 财务会计信息

一、财务报表编制基础及注册会计师审计意见

（一）财务报表编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，发行人财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）注册会计师审计意见

安永华明审计了公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务报告，并出具了安永华明(2018)审字第 61210341_A01 号标准无保留意见的审计报告、安永华明(2019)审字第 61210341_A01 号标准无保留意见的审计报告和安永华明(2020)审字第 61210341_A01 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2020 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。2017 年度/年末数来源于 2018 年审计报告期初数，2018 年度/年末数来源于 2019 年审计报告期初数。

除有特别注明外，本募集说明书摘要中披露的财务数据均来源于发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的财务报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。如有涉及追溯调整的，本募集说明书摘要引用经追溯调整后的数据。

二、会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

（一）会计政策变更

1、2017年会计政策变更情况

（1）资产处置损益列报方式变更

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

（2）政府补助列报方式变更

根据《关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》（财会[2017]30号）要求，发行人在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，发行人对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日（2017年6月12日）之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

2、2018年会计政策变更情况

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》、《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——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》。发行人自2018年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2018年期初未分配利润或其他综合收益。

3、2019年会计政策变更情况

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。发行人自2019年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2019年年初留存收益。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期会计差错更正

无。

三、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

1、最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	1,878,837.73	1,447,716.24	1,954,786.16	1,619,049.72
交易性金融资产	408,586.81	386,747.55	182,599.48	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	6,800.19
应收票据	2,700.00	2,400.00	2,358.72	245.00
应收账款	16,281.45	30,850.39	28,634.57	52,138.92
预付款项	14,442.14	8,622.72	16,568.57	83,899.74
其他应收款	190,583.26	112,820.51	155,138.08	96,057.51
存货	5,645,318.88	5,983,859.01	6,253,349.02	3,830,553.78
一年内到期的非流动资产	535,006.93	78,589.95	20,483.16	-
其他流动资产	267,781.95	496,107.99	526,834.73	551,726.32
流动资产合计	8,959,539.15	8,547,714.36	9,140,752.49	6,240,471.18
债权投资	280,739.97	552,960.78	196,435.59	-
可供出售金融资产	-	-	-	297,860.41
长期应收款	3,293.22	3,250.33	3,359.82	2,118.65
长期股权投资	336,135.10	282,523.50	233,101.86	235,086.25
其他非流动金融资产	195,788.28	63,646.66	189,652.10	-
投资性房地产	230,011.45	235,272.37	240,394.90	157,528.71
固定资产	36,134.70	32,819.96	33,485.85	27,706.25
使用权资产	6,804.89	7,590.04	-	-

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
无形资产	908.41	1,388.14	278.79	335.72
商誉	8,654.95	8,654.95	8,518.28	9,498.11
长期待摊费用	741.17	629.35	1,108.00	1,411.47
递延所得税资产	107,233.61	119,882.97	101,030.88	95,765.19
其他非流动资产	113.52	4,129.34	228.65	127,493.52
非流动资产合计	1,206,559.25	1,312,748.38	1,007,594.73	954,804.29
资产总计	10,166,098.41	9,860,462.74	10,148,347.22	7,195,275.46
短期借款	58,093.59	50,014.50	-	1,700.00
应付票据	2,400.00	-	1,000.00	-
应付账款	301,834.35	451,049.50	419,982.61	263,366.05
预收款项	1,705.23	1,643.53	-	1,367,793.29
合同负债	2,565,720.41	2,408,622.23	2,503,901.68	-
应付职工薪酬	84,905.76	84,746.41	69,230.83	34,651.38
应交税费	229,703.63	325,962.34	312,304.85	193,169.10
其他应付款	665,302.85	633,616.41	542,690.33	457,440.81
一年内到期的非流动负债	1,227,491.48	1,315,061.78	1,640,310.70	920,355.00
流动负债合计	5,137,157.30	5,270,716.71	5,489,421.01	3,238,475.64
长期借款	1,168,672.56	864,365.21	1,216,806.83	1,646,565.00
应付债券	1,364,088.35	1,269,160.92	792,813.33	1,198,045.18
租赁负债	1,630.44	5,846.93	-	-
长期应付款	82,615.00	116,688.19	498,434.13	70,475.33
预计负债	5,618.81	4,839.26	2,821.39	1,632.36
递延收益	30,593.76	30,593.76	31,630.25	21,474.87
递延所得税负债	22,529.95	22,246.87	28,923.81	11,892.92
非流动负债合计	2,675,748.86	2,313,741.14	2,571,429.73	2,950,085.65
负债合计	7,812,906.16	7,584,457.85	8,060,850.74	6,188,561.29
实收资本(或股本)	285,187.86	285,187.86	285,187.86	152,426.04
资本公积	830,833.67	830,833.67	830,854.21	153,906.93
未分配利润	1,152,757.34	1,070,963.58	873,644.70	678,274.78
归属于母公司所有者权益合	2,268,778.87	2,186,985.10	1,989,686.77	984,607.75

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
计				
少数股东权益	84,413.38	89,019.79	97,809.71	22,106.42
所有者权益合计	2,353,192.25	2,276,004.89	2,087,496.48	1,006,714.17
负债和所有者权益总计	10,166,098.41	9,860,462.74	10,148,347.22	7,195,275.46

2、最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	1,224,186.31	1,947,839.31	1,875,406.67	1,521,604.89
减：营业成本	798,527.87	1,356,318.87	1,221,364.20	1,093,093.33
税金及附加	82,240.87	120,311.62	207,499.96	97,644.41
销售费用	24,591.29	40,454.97	37,987.00	36,103.26
管理费用	59,680.94	89,318.59	87,320.66	52,244.22
研发费用	372.48	301.60	308.06	183.39
财务费用	76,631.57	76,550.70	79,078.21	92,283.04
加：其他收益	637.55	371.74	589.58	493.20
投资收益	51,733.86	124,354.28	47,507.29	60,979.06
公允价值变动损益	-16,521.19	18,642.62	9,236.73	279.46
信用减值损失	506.73	-713.70	1,724.62	-
资产减值损失	-2,527.33	-46,696.86	-2,271.34	-34,484.42
资产处置收益	7.23	3.80	37.77	63.04
二、营业利润	215,978.15	360,544.84	298,673.22	177,383.59
加：营业外收入	1,233.15	2,606.17	39,866.67	843.97
减：营业外支出	410.71	1,080.72	2,138.65	713.19
三、利润总额	216,800.59	362,070.28	336,401.24	177,514.36
减：所得税	82,502.52	106,460.93	85,469.78	70,995.68
四、净利润	134,298.07	255,609.35	250,931.46	106,518.68
归属于母公司所有者的净利润	110,312.55	231,541.42	215,097.00	101,128.77
少数股东损益	23,985.52	24,067.93	35,834.45	5,389.92

3、最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,235,502.71	1,872,027.94	2,251,283.31	1,777,352.27
收到其他与经营活动有关的现金	489,019.20	378,061.40	1,215,118.75	923,921.02
经营活动现金流入小计	1,724,521.91	2,250,089.34	3,466,402.06	2,701,273.29
购买商品、接受劳务支付的现金	460,510.36	715,917.73	1,154,903.63	444,947.26
支付给职工以及为职工支付的现金	51,103.44	62,297.03	50,287.20	36,015.56
支付的各项税费	293,294.78	295,742.84	359,515.09	199,112.35
支付其他与经营活动有关的现金	350,247.13	364,650.72	1,195,560.39	579,965.04
经营活动现金流出小计	1,155,155.70	1,438,608.33	2,760,266.32	1,260,040.20
经营活动产生的现金流量净额	569,366.21	811,481.01	706,135.74	1,441,233.08
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	164,437.87	5,208,055.25	3,888,915.73	7,079,918.52
取得投资收益收到的现金	23,228.79	87,850.44	89,219.18	58,549.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.25	650.89	3,159.00	1,568.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.99	44,414.81
收到其他与投资活动有关的现金	300,958.77	383,212.02	1,027,089.82	274,715.91
投资活动现金流入小计	488,627.67	5,679,768.60	5,008,384.71	7,459,166.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,261.87	3,018.70	954.18	720.53
投资支付的现金	446,547.87	5,248,262.31	3,844,434.00	7,136,414.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,402.05	17,350.46	102,888.44
支付其他与投资活动有关的现金	184,968.28	983,090.37	698,295.72	665,228.22
投资活动现金流出小计	632,778.02	6,236,773.43	4,561,034.36	7,905,251.68
投资活动产生的现金流量净额	-144,150.35	-557,004.83	447,350.35	-446,084.79
筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	2,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	2,000.00	-
取得借款收到的现金	873,570.00	1,388,072.35	909,669.34	834,011.49
收到其他与筹资活动有关的现金	229,000.00	105,663.47	42,371.92	33,626.00

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
筹资活动现金流入小计	1,102,570.00	1,493,735.83	954,041.25	867,637.49
偿还债务支付的现金	617,997.53	1,737,781.43	1,444,110.00	829,498.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,955.24	332,561.28	278,409.40	247,482.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	28,591.93	23,903.86	9,813.17	6,550.47
支付其他与筹资活动有关的现金	293,048.97	182,299.50	74,028.74	4,200.00
筹资活动现金流出小计	1,105,001.74	2,252,642.22	1,796,548.14	1,081,180.81
筹资活动产生的现金流量净额	-2,431.74	-758,906.39	-842,506.88	-213,543.32
现金及现金等价物净增加额	422,784.12	-504,430.22	310,979.20	781,604.97
期初现金及现金等价物余额	1,418,540.84	1,922,971.06	1,611,991.85	830,386.88
期末现金及现金等价物余额	1,841,324.96	1,418,540.84	1,922,971.06	1,611,991.85

（二）母公司财务报表

1、最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	233,367.57	146,291.27	199,899.67	328,137.36
交易性金融资产	143,602.39	175,645.06	33,194.60	-
应收账款	35.11	35.11	35.11	239.31
预付款项	3,035.77	496.26	51.42	201.82
其他应收款	159,242.34	313,646.77	451,289.93	665,968.13
一年内到期的非流动资产	419,430.11	243,222.69	104,646.02	-
其他流动资产	252,761.77	329,900.00	54,842.77	51,700.00
流动资产合计	1,211,475.06	1,209,237.17	843,959.53	1,046,246.62
债权投资	276,950.00	397,005.66	157,222.15	-
可供出售金融资产	-	-	-	289,855.18
长期应收款	566,301.00	612,620.00	869,350.00	905,310.00
长期股权投资	1,370,159.16	1,370,089.13	1,370,035.77	689,293.69
其他非流动金融资产	6,000.00	7,040.92	184,834.17	-
固定资产	766.20	484.92	454.59	448.60
使用权资产	5,169.38	6,296.48	-	-

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
无形资产	89.24	183.62	92.01	200.19
长期待摊费用	161.34	322.69	537.81	825.64
其他非流动资产	-	-	-	23,500.00
非流动资产合计	2,225,596.32	2,394,043.42	2,582,526.49	1,909,433.30
资产总计	3,437,071.38	3,603,280.58	3,426,486.02	2,955,679.92
应付账款	11.52	4.45	156.33	71.94
应付职工薪酬	9,559.19	11,970.45	15,947.73	9,524.66
应交税费	935.16	1,171.52	457.24	2,437.20
其他应付款	10,940.29	313,699.59	59,698.46	265,604.65
一年内到期的非流动负债	424,614.92	425,346.96	928,239.34	275,000.00
流动负债合计	446,061.09	752,192.97	1,004,499.10	552,638.45
长期借款	100,000.00	100,000.00	110,000.00	460,000.00
应付债券	1,364,088.35	1,269,160.92	792,813.33	1,198,045.18
租赁负债	3,571.25	5,160.40	-	-
长期应付款	80,000.00	-	-	-
递延所得税负债	1,658.10	1,683.99	282.19	-
非流动负债合计	1,549,317.69	1,376,005.31	903,095.52	1,658,045.18
负债合计	1,995,378.78	2,128,198.28	1,907,594.63	2,210,683.62
股本	285,187.86	285,187.86	285,187.86	152,426.04
资本公积	1,103,889.60	1,103,889.60	1,103,889.60	534,606.94
盈余公积	30,022.91	30,022.91	30,022.91	20,871.20
未分配利润	22,592.23	55,981.94	99,791.03	37,092.12
所有者权益合计	1,441,692.59	1,475,082.31	1,518,891.40	744,996.30
负债和所有者权益总计	3,437,071.38	3,603,280.58	3,426,486.02	2,955,679.92

2、最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	78,950.10	66,278.10	31,078.80	33,106.26
减：营业成本	-	-	-	-

税金及附加	347.64	197.58	727.42	235.47
管理费用	8,432.29	10,977.08	19,502.60	13,023.81
研发费用	372.48	301.60	296.61	183.39
财务费用	81,106.11	85,470.98	52,915.31	51,896.96
加：其他收益	77.34	-	34.01	-
投资收益	6,486.67	17,032.83	131,068.69	35,149.96
公允价值变动收益	-103.58	5,607.20	2,962.53	-
资产减值损失	-	-	-	-7,000.00
资产处置收益	0.61	1.98	-0.37	-1.02
二、营业利润	-4,847.39	-8,027.13	91,701.71	-4,084.45
加：营业外收入	0.57	14.00	33.64	0.13
减：营业外支出	50.00	0.17	-	-
三、利润总额	-4,896.82	-8,013.30	91,735.34	-4,084.32
减：所得税费用	-25.89	1,573.25	218.28	2,895.37
四、净利润	-4,870.93	-9,586.55	91,517.06	-6,979.70

3、最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	-	-	206.07	-
收到其他与经营活动有关的现金	478,977.66	922,409.59	846,809.80	1,686,221.06
经营活动现金流入小计	478,977.66	922,409.59	847,015.87	1,686,221.06
支付给职工以及为职工支付的现金	7,160.18	10,634.05	7,383.58	7,802.96
支付的各项税费	4,341.06	1,536.11	3,399.65	4,520.07
支付其他与经营活动有关的现金	328,725.08	773,674.00	956,223.18	1,265,492.01
经营活动现金流出小计	340,226.32	785,844.16	967,006.41	1,277,815.05
经营活动产生的现金流量净额	138,751.34	136,565.43	-119,990.54	408,406.01
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	418,800.00	3,538,010.00	1,925,342.89	6,493,975.17
取得投资收益收到的现金	56,345.14	74,134.98	45,339.25	42,951.50

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.55	6.86	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	8,729.15
收到其他与投资活动有关的现金	-	350,641.00	71,759.00	-
投资活动现金流入小计	475,146.69	3,962,792.85	2,042,441.14	6,545,655.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	241.517852	695.66	117.32	48.73
投资支付的现金	219,140.74	3,585,092.06	1,822,200.00	6,546,073.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	573,280.00	-	-
投资活动现金流出小计	219,382.26	4,159,067.73	1,822,317.32	6,546,121.73
投资活动产生的现金流量净额	255,764.44	-196,274.88	220,123.83	-465.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	397,090.00	791,232.50	334,800.00	55,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	424,908.00	-	-
筹资活动现金流入小计	397,090.00	1,216,140.50	334,800.00	55,000.00
偿还债务支付的现金	618,852.36	855,301.30	449,000.00	153,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,452.06	142,200.16	114,170.98	121,388.37
支付其他与筹资活动有关的现金	2,225.06	212,537.99	-	300.00
筹资活动现金流出小计	704,529.48	1,210,039.45	563,170.98	275,088.37
筹资活动产生的现金流量净额	-307,439.48	6,101.05	-228,370.98	-220,088.37
四、现金及现金等价物净增加额	87,076.30	-53,608.40	-128,237.68	187,851.74
加：期初现金及现金等价物余额	146,291.27	199,899.67	328,137.36	140,285.61
五、期末现金及现金等价物余额	233,367.57	146,291.27	199,899.67	328,137.36

四、合并报表范围的变化

（一）合并报表范围发生变更的内容

发行人于报告期内合并财务报表范围变化（二级子公司）的对比如下表所示：

序号	单位名称	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
1	长淮信达地产	√	√	√	-
2	上海信达银泰	√	√	√	√
3	上海信达立人	√	√	√	√
4	浙江信达地产	√	√	√	√
5	安徽信达房产	√	√	√	√
6	广东信达地产	√	√	√	√
7	深圳信达置业	√	√	√	√
8	海南信达置业	√	√	√	√
9	信达重庆房产	√	√	√	√
10	沈阳理想置业	√	√	√	√
11	阜新信达房产	-	-	-	√
12	青岛信达置业	√	√	√	√
13	青岛信达荣昌	√	√	√	√
14	新疆信达银通	√	√	√	√
15	北京始于信投资管理有限公司	√	√	√	√
16	北京信达房地产开发有限公司	√	√	√	√
17	宁波汇融沁晖股权投资合伙企业	√	√	√	√
18	芜湖沁信股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	√	√	√	√

注：1、“√”表示当期纳入公司合并财务报表范围的二级子公司。

（二）合并报表范围（二级子公司）发生变更的原因

1、2017 年 10 月，公司新设北京信达房地产开发有限公司；

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

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

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

五、最近三年及一期主要财务指标

（一）财务指标

1、合并报表口径

单位：万元

财务指标	2020 年 9 月末/ 2020 年 1-9 月	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度
总资产	10,166,098.41	9,860,462.74	10,148,347.22	7,195,275.46
总负债	7,812,906.16	7,584,457.85	8,060,850.74	6,188,561.29
所有者权益	2,353,192.25	2,276,004.89	2,087,496.48	1,006,714.17
全部债务	3,820,745.97	3,498,602.41	3,650,930.86	3,766,665.18
归属于母公司所有者权益	2,268,778.87	2,186,985.10	1,989,686.77	984,607.75
流动比率	1.74	1.62	1.67	1.93
速动比率	0.65	0.49	0.53	0.74
资产负债率	76.85%	76.92%	79.43%	86.01%
债务资本比率	61.89%	60.59%	63.62%	78.91%
营业收入	1,224,186.31	1,947,839.31	1,875,406.67	1,521,604.89
营业利润	215,978.15	360,544.84	298,673.22	177,383.59
利润总额	216,800.59	362,070.28	336,401.24	177,514.36
净利润	134,298.07	255,609.35	250,931.46	106,518.68
归属于母公司所有者的净利润	110,312.55	231,541.42	215,097.00	101,128.77
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后净利润	113,825.92	194,567.45	144,349.65	64,765.45
经营活动产生现金流量净额	569,366.21	811,481.01	706,135.74	1,441,233.08
投资活动产生现金流量净额	-144,150.35	-557,004.83	447,350.35	-446,084.79
筹资活动产生现金流量净额	-2,431.74	-758,906.39	-842,506.88	-213,543.32
应收账款周转率（次）	51.95	65.49	46.44	31.04
存货周转率（次）	0.14	0.22	0.24	0.26
营业毛利率	31.71%	28.09%	32.57%	26.27%
总资产报酬率	3.09%	4.55%	4.90%	4.02%
加权净资产收益率	4.94%	11.09%	15.65%	10.72%

财务指标	2020 年 9 月末/ 2020 年 1-9 月	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	5.10%	9.32%	10.51%	6.87%
EBITDA	-	457,889.75	428,410.54	277,948.82
EBITDA 利息倍数	-	1.15	1.08	1.22
EBITDA 全部债务比	-	13.09%	11.73%	7.38%
每股净资产（元）	7.96	7.67	6.98	6.46
每股经营活动现金流量净额（元）	2.00	2.85	2.48	9.46
每股净现金流量（元）	1.48	-1.77	1.09	5.13

2、母公司口径

财务指标	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	2.72	1.61	0.84	1.89
速动比率	2.72	1.61	0.84	1.89
资产负债率	58.05%	59.06%	55.67%	74.79%

注 1：发行人主营业务特点决定母公司一般不从事实际的房地产开发，因而发行人最近三年及一期的母公司口径应收账款余额较小，存货余额为 0，因而不提供母公司应收账款周转率和存货周转率。

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)应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (4)存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- (5)资产负债率=总负债/总资产 x100%；
- (6)全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债；
- (7)EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- (8)EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- (9)EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- (10)债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- (11)每股净资产=期末归属于母公司股东权益/期末股本总额；
- (12)每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；

(13)每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额;

(14)总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]。

(二) 最近三年及一期净资产收益率和非经常性损益明细表

根据中国证监会颁布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》((2008) 43 号)的相关规定及《公开发行证券信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的相关规定,发行人基于新企业会计准则下的财务信息在年度财务报表附注中披露了 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的净资产收益率、每股收益计算表以及非经常性损益明细表。

1、最近三年及一期净资产收益率和每股收益

项目		2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	基本每股收益(元/股)	0.39	0.81	1.04	0.66
	稀释每股收益(元/股)	0.39	0.81	1.04	0.66
	加权平均净资产收益率(%)	4.94	11.09	15.65	10.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	基本每股收益(元/股)	0.39	0.68	0.69	0.42
	稀释每股收益(元/股)	0.39	0.68	0.69	0.42
	加权平均净资产收益率(%)	5.10	9.32	10.51	6.87

上述财务指标的计算方法如下:

(1) 基本每股收益可参照如下公式计算:

基本每股收益=P÷S

$S=S_0+S_1+Si \times Mi \div M_0-Sj \times Mj \div M_0-Sk$

其中: P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S₀ 为期初股份总数; S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; S_j 为报告期因回购等减少股份数; S_k 为报告期缩股数; M₀ 报告期月份数; M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数; M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益可参照如下公式计算:

稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1-所得税率)]/(S₀+S₁+S_i×M_i÷M₀—S_j×M_j÷M₀—S_k+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)。

其中, P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股

东的净利润；公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释后每股收益达到最小。

（3）加权平均净资产收益率（ROE）的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 + E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

2、最近三年及一期非经常性损益明细表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置损益	7.23	3.80	37.77	52.31
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,127.09	655.60	1,792.35	563.09
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,438.77	20,890.75	18,769.25	17,047.55
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	38,352.86	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-16,521.19	18,642.62	19,609.57	287.46
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	325.66	1,241.58	-794.41	71.62
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,886.39	7,120.75	9,210.49	22,490.06
所得税影响额	1,222.68	-11,581.14	-16,230.53	-4,145.06
少数股东权益影响额	-	-	-	-3.71
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	-3,513.37	36,973.97	70,747.35	36,363.32

六、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务

目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

（一）最近三年及一期合并财务报表分析

1、资产结构分析

最近三年及一期，公司资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,878,837.73	18.48%	1,447,716.24	14.68%	1,954,786.16	19.26%	1,619,049.72	22.50%
交易性金融资产	408,586.81	4.02%	386,747.55	3.92%	182,599.48	1.80%	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	6,800.19	0.09%
应收票据	2,700.00	0.03%	2,400.00	0.02%	2,358.72	0.02%	245.00	0.00%
应收账款	16,281.45	0.16%	30,850.39	0.31%	28,634.57	0.28%	52,138.92	0.72%
预付款项	14,442.14	0.14%	8,622.72	0.09%	16,568.57	0.16%	83,899.74	1.17%
其他应收款	190,583.26	1.87%	112,820.51	1.14%	155,138.08	1.53%	96,057.51	1.34%
存货	5,645,318.88	55.53%	5,983,859.01	60.69%	6,253,349.02	61.62%	3,830,553.78	53.24%
一年内到期的非流动资产	535,006.93	5.26%	78,589.95	0.80%	20,483.16	0.20%	-	-
其他流动资产	267,781.95	2.63%	496,107.99	5.03%	526,834.73	5.19%	551,726.32	7.67%
流动资产合计	8,959,539.15	88.13%	8,547,714.36	86.69%	9,140,752.49	90.07%	6,240,471.18	86.73%
债权投资	280,739.97	2.76%	552,960.78	5.61%	196,435.59	1.94%	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	297,860.41	4.14%
长期应收款	3,293.22	0.03%	3,250.33	0.03%	3,359.82	0.03%	2,118.65	0.03%
长期股权投资	336,135.10	3.31%	282,523.50	2.87%	233,101.86	2.30%	235,086.25	3.27%
其他非流动金融资产	195,788.28	1.93%	63,646.66	0.65%	189,652.10	1.87%	-	-
投资性房地产	230,011.45	2.26%	235,272.37	2.39%	240,394.90	2.37%	157,528.71	2.19%
固定资产	36,134.70	0.36%	32,819.96	0.33%	33,485.85	0.33%	27,706.25	0.39%
使用权资产	6,804.89	0.07%	7,590.04	0.08%	-	-	-	-
无形资产	908.41	0.01%	1,388.14	0.01%	278.79	0.00%	335.72	0.00%
商誉	8,654.95	0.09%	8,654.95	0.09%	8,518.28	0.08%	9,498.11	0.13%
长期待摊费用	741.17	0.01%	629.35	0.01%	1,108.00	0.01%	1,411.47	0.02%
递延所得税资产	107,233.61	1.05%	119,882.97	1.22%	101,030.88	1.00%	95,765.19	1.33%
其他非流动资产	113.52	0.00%	4,129.34	0.04%	228.65	0.00%	127,493.52	1.77%
非流动资产合计	1,206,559.25	11.87%	1,312,748.38	13.31%	1,007,594.73	9.93%	954,804.29	13.27%
资产总计	10,166,098.41	100.00%	9,860,462.74	100.00%	10,148,347.22	100.00%	7,195,275.46	100.00%

公司近年来业务处于稳步发展阶段，资产规模总体呈上升趋势。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司资产总额分别为 7,195,275.46 万元、10,148,347.22 万元、9,860,462.74 万元和 10,166,098.41 万元。受长淮信达地产并

表影响，公司 2018 年末资产总额大幅提升，较 2017 年末增加 2,953,071.76 万元，增幅 41.04%；2019 年末资产总额较 2018 年末减少 2.84%，基本保持稳定。公司主营业务为房地产开发，资产结构呈现流动资产比例相对较高，非流动资产比例相对较低的特点，其中存货所占比例最高。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别 86.73%、90.07%、86.69% 和 88.13%，公司存货占总资产比重为分别 53.24%、61.62%、60.69% 和 55.53%，符合房地产行业的特点。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司流动资产分别为 6,240,471.18 万元、9,140,752.49 万元、8,547,714.36 万元和 8,959,539.15 万元，公司流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、存货和其他流动资产构成。受长淮信达地产并表影响，公司 2018 年末流动资产大幅提升，较 2017 年末增加 46.48%；2019 年末流动资产较 2018 年末减少 6.49%，主要是货币资金和存货减少。最近三年及一期，公司货币资金、交易性金融资产、存货和其他流动资产合计占流动资产的比例分别为 96.17%、97.56%、97.27% 和 91.53%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司非流动资产分别为 954,804.29 万元、1,007,594.73 万元、1,312,748.38 万元和 1,206,559.25 万元，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、投资性房地产和递延所得税资产构成。最近三年及一期，上述科目合计占非流动资产的比例分别为 82.35%、76.52%、90.70% 和 79.08%。

（1）货币资金

公司货币资金主要包括银行存款、现金和其他货币资金，为了维持日常的生产经营，公司须保持适度的货币资金存量。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司货币资金分别为 1,619,049.72 万元、1,954,786.16 万元、1,447,716.24 万元和 1,878,837.73 万元，货币资金占流动资产比重分别为 25.94%、21.38%、16.94% 和 20.97%。2018 年末，公司货币资金余额较 2017 年年末增加 335,736.44 万元，增幅为 20.74%，主要系公司规模扩大，收回合作项目资金拆借业务增加导致投资活动现金流入增加。2019 年末，公司货币资金较 2018 年末减少 507,069.92 万元，降幅 25.94%，主要系公司投资

支付的现金流出增加。2020 年 9 月末，公司货币资金较 2019 年末增加 431,121.49 万元，增幅 29.78%，主要系公司筹资支付的现金流出减少。

（2）交易性金融资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司交易性金融资产分别为 0.00 万元、182,599.48 万元、386,747.55 万元和 408,586.81 万元，在流动资产中所占比例分别 0.00%、2.00%、4.52%和 4.56%。公司交易性金融资产主要为公司的权益工具投资、理财产品和债务工具投资。

（3）预付款项

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司预付款项分别为 83,899.74 万元、16,568.57 万元、8,622.72 万元和 14,442.14 万元，占流动资产的比重分别为 1.34%、0.18%、0.10%和 0.16%。公司预付款项主要为预付土地款、预付电费、预付工程款等。公司预付款项 2018 年末较 2017 年末减少 80.25%，2019 年末较 2018 年末减少 47.96%，主要系公司预付土地款、工程款结转入开发成本所致。2020 年 9 月末，公司预付款项较 2019 年末增加 5,819.42 万元，增幅 67.49%，主要系公司预付土地款、预付电费、预付工程款等。

（4）其他应收款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款（不包括应收利息及应收股利）分别为 81,077.73 万元、155,138.08 万元、112,820.51 万元和 190,583.26 万元，公司其他应收款占流动资产的比例分别为 1.30%、1.70%、1.32%和 2.13%。公司的其他应收款（不包括应收利息及应收股利）主要为公司招标采购土地时所缴纳的拍卖保证金、应收项目合作款以及应收外部单位业务往来款。2018 年末，公司其他应收款（不包括应收利息及应收股利）较 2017 年末增加 74,060.35 万元，增幅为 91.34%，主要系联营、合营企业单位往来增加以及合并范围变更导致资产增加所致。2019 年末，公司其他应收款（不包括应收利息及应收股利）较 2018 年末减少 42,317.57 万元，降幅为 27.28%，主要系收回土地拍卖保证金。2020 年 9 月末，公司其他

应收款（不包括应收利息及应收股利）较 2019 年末增加 77,762.75 万元，增幅为 68.93%，主要系应收外部单位往来款余额增加。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款（不包括应收利息及应收股利）账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	24,417.24	20.56%	39,797.15	24.81%	36,920.38	43.65%
1 年至 2 年	33,314.13	28.05%	63,454.94	39.56%	28,946.39	34.22%
2 年至 3 年	30,461.20	25.64%	33,174.28	20.68%	2,718.59	3.21%
3 年以上	30,588.57	25.75%	23,958.26	14.94%	15,996.28	18.91%
小计	118,781.13	100.00%	160,384.63	100.00%	84,581.65	100.00%
减：坏账准备	5,960.62	-	5,246.55	-	3,503.92	-
合计	112,820.51	-	155,138.08	-	81,077.73	-

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款（不包括应收利息及应收股利）前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
2019 年				
芜湖万科万东房地产有限公司	往来款	43,727.94	0-3 年	36.81
芜湖市国土资源局	保证金	12,129.75	2 年以上	10.21
淮南市山南开发建设有限责任公司	代建项目款	9,593.03	0-5 年	8.08
芜湖市镜湖建设投资有限公司	保证金	4,275.51	3 年以上	3.6
淮南市山南新区管委会财政局	往来款	3,489.18	3 年以上	2.94
合计	-	73,215.42	-	61.64
2018 年				
芜湖万科万东房地产有限公司	往来款	66,896.26	0-2 年	41.71
合肥市兴泰融资担保有限公司	保证金	6,864.98	0-3 年	4.28
芜湖市国土局	保证金	5,000.00	3 年以上	3.12
芜湖市镜湖建设投资有限公司	保证金	4,275.51	2-3 年	2.67
安徽省淮南市高新技术产业开发区管理委员会	代建项目款	3,957.53	3 年以上	2.47
合计	-	86,994.27	-	54.25
2017 年				
芜湖万科万东房地产有限公司	往来款	30,538.26	0-2 年	36.11
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	垫付拆迁款	10,219.29	1-4 年	12.08

佛山市顺德区公共资源交易中心	保证金	8,168.00	1 年以内	9.66
合肥市兴泰融资担保有限公司	保证金	5,552.87	1-2 年	6.57
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	往来款	3,500.00	1 年以内	4.14
合计	-	57,978.41	-	68.56

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款（不包括应收利息及应收股利）按性质分类情况如下：

单位：万元

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收外部业务单位往来款	72,103.44	89,326.25	36,313.27
支付的押金、保证金	33,858.24	63,248.17	27,777.57
其他	12,819.45	7,810.21	20,490.81
合计	118,781.13	160,384.63	84,581.65

发行人其他应收款主要包括应收外部业务单位往来款、支付的押金、保证金及其他。其他应收款中应收外部业务单位往来款主要为公司对下属合营项目公司借款用于项目开发的资金、供代业主缴纳的维修基金等；公司其他应收款中的押金、保证金主要为公司支付的为了竞拍土地、项目建设等而支付的押金与保证金，其中土地竞拍保证金是缴纳保证金后方可参与竞买，如果竞拍成功将转为履行合同的定金，如果未成功将在若干日内退回；其他应收款中的其他包括应收员工的备用金等。发行人的其他应收款为与生产经营活动相关的项目合作款、押金保证金等款项，均为经营性其他应收款。

（5）存货

存货在流动资产中的比例最大，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司存货分别为 3,830,553.78 万元、6,253,349.02 万元、5,983,859.01 万元和 5,645,318.88 万元，在流动资产中所占比例分别 61.38%、68.41%、70.01%和 63.01%。受长淮信达地产并表影响，公司 2018 年末存货金额大幅增加，较 2017 年末增加 2,422,795.24 万元，增幅为 63.25%。公司的流动资产尤其是存货占总资产的比重维持较高的水平，符合房地产企业的行业特点，一般而言，房地产开发企业正常经营过程中会拥有较大比例开发中及规划中产品。

公司存货主要由开发产品、开发成本（包括正在开发的产品及土地储备）构

成，公司土地储备支出在开发成本科目核算，在购买时所发生的支出列开发成本，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。发行人最近三年存货结构如下表所示：

单位：万元

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

公司存货中占比最大的为开发成本，其次为开发产品，这主要由房地产业务特点决定。公司开发成本占据存货的大部分比重，最近三年及一期开发成本占存货的比例均在 75% 以上。2018 年末较 2017 年末开发成本余额增加 2,223,656.14 万元，增幅为 67.27%，主要系公司合并长淮信达地产，土地储备增加所致。2019 年末较 2018 年末开发成本余额减少 846,035.27 万元，降幅为 15.23%。

最近三年，公司存货中用于借款抵押的存货账面价值分别为 1,393,455.41 万元、2,076,109.83 万元和 1,606,484.33 万元。

截至 2019 年末，公司计提存货跌价准备 80,622.00 万元，房地产开发成本计提存货跌价准备 41,532.55 万元，其中阜新泉天下项目计提 30,281.60 万元、乌鲁木齐信达雅山项目计提 10,270.35 万元；房地产开发产品计提存货跌价准备 39,089.46 万元，其中合肥新城国际项目计提 11,814.65 万元、重庆滨江蓝庭项目计提 5,473.29 万元、重庆信达国际项目计提 8,354.65 万元、青岛蓝庭府邸项目计提 2,897.12 万元。未来公司将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调整。

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

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人账面存货中地产项目的价值如下：

单位：万元

项目	成本	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	4,709,074.80	41,532.55	4,667,542.25
房地产开发产品	1,355,299.49	39,089.46	1,316,210.03
合计	6,064,374.29	80,622.01	5,983,752.28

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

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

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

①房地产开发成本

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2019 年末账面价值
信达·海天下	2017 年	2021 年	160,000.00	5,976.19
信达·银海御湖	2016 年	2020 年	49,595.00	43,570.73
信达蓝庭	2015 年	2020 年	32,145.04	15,160.15
宝山顾村	2017 年	2020 年	900,000.00	773,114.94
格兰春晨二期(3)	2017 年	2020 年	30,000.00	2,042.23
秀山信达城	2017 年	2021 年	97,226.35	49,942.66
海上传奇花园	2014 年	2020 年	274,240.00	18,763.51
信达天御	2015 年	2022 年	745,553.00	312,808.62
公园里	2016 年	2021 年	613,128.00	243,149.84
银信广场/亚太地块	2017 年	2020 年	31,062.00	24,450.95
碧玉公馆	2018 年	2021 年	657,179.00	515,996.85
庐阳府香颂公馆	2016 年	2021 年	91,899.17	88,638.20
庐阳府御源公馆	2017 年	2021 年	132,255.94	109,362.49
信达雅山新天地	2017 年	2021 年	24,214.00	21,103.51
信达·逸品南山	2017 年	2020 年	23,000.00	19,964.25
信达金地·蓝庭	2019 年	2021 年	185,000.00	98,592.96
滨江蓝庭二期	2015 年	2021 年	78,000.00	28,729.90
信达泰禾金尊府	2017 年	2020 年	540,000.00	464,117.09
信达·泉天下	2012 年	待定	待定	77,436.53
东平路项目	2016 年	2021 年	203,382.00	113,818.84
炭步项目	2016 年	2021 年	166,000.00	68,485.95
嘉骏广场项目	2016 年	2021 年	75,618.00	44,887.23
坡头项目	2016 年	2021 年	263,000.00	55,567.40
大运家园项目	2016 年	2021 年	73,000.00	17,013.24
顺德容桂 204 号地块项目	2019 年	2021 年	26,800.00	16,925.37
汪董四明地块	待定	待定	待定	329.67
公园郡	2019 年	2021 年	366,156.07	168,485.12
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	36,992.25
生态新城项目	2012 年	2020 年	250,706.00	25,844.07
舜耕华府	2017 年	2020 年	79,191.13	69,339.18
东方樾府项目	2016 年	2020 年	175,132.00	55,071.04
东祥府	2015 年	2020 年	79,925.00	4,472.09
芜湖东方蓝海（二期）	2015 年	2020 年	199,492.00	13,047.21
铜陵东方蓝海	2017 年	2021 年	152,280.00	53,573.19
安徽东方蓝海	2011 年	2020 年	653,008.00	13,138.67
铜陵市西湖新区土	2011 年	2020 年	待定	169,943.21

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2019 年末账面价值
地一级开发项目				
山南新区土地一级开发项目	2011 年	2020 年	361,700.00	53,276.53
家天下北郡	2015 年	2020 年	203,724.39	23,520.05
东方龙城	2010 年	待定	840,000.00	69,914.04
东方禾苑	2017 年	2020 年	192,180.00	171,784.11
翡丽世家	2018 年	2020 年	183,041.00	134,630.47
溪岸观邸	2018 年	2020 年	69,892.01	61,041.25
东莱府	2018 年	2021 年	224,842.00	194,519.28
六马路项目	待定	待定	166,435.00	91,038.19
君望里	2019 年	2021 年	109,836.00	69,495.55
合计	-	-	-	4,709,074.80

②房地产开发产品

单位：万元

项目名称	竣工时间	2019 年末期末余额
信达海天下	2019 年	10,080.90
世纪大厦	1996 年	275.10
银桥大厦	1997 年	4,338.79
信达蓝庭	2016 年	1,983.15
银杏尚郡项目	2015 年	5,270.59
好第坊项目	2011 年	2,633.25
栈塘小区	2006 年	634.83
西山银杏	2014 年	2,972.95
新城国际	2016 年	21,300.35
银杏苑	2016 年	199.99
水岸茗都	2012 年	1,017.24
荷塘月色	2015 年	67.50
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	8,167.20
信达天御一期	2016 年	24,345.17
蓝湖郡一期	2019 年	29,307.19
信达·雅山新天地	2015 年	10,424.07
信达·金领时代	2011 年	3,401.73
千禧银杏苑二期	2014 年	1,605.93
蓝庭福邸	2015 年	12,814.51
信达国际	2016 年	32,261.40
信达香格里拉一期	2016 年	91.64
信达香格里拉二期	2016 年	888.78
城市先锋	2014 年	14.07
格兰云天	2004 年	3.87
格兰春晨二期	2013 年	507.30

项目名称	竣工时间	2019 年末期末余额
黄河街 27 院	2012 年	7,763.68
穆湖花园明丽苑	2001 年	1.50
百墅花园	2004 年	124.57
都市绿园	2008 年	34.02
都市春天	2013 年	2,360.09
信达银郡花园一期	2013 年	17,338.78
信达银郡花园二期	2013 年	24,451.85
兰韵春天	2016 年	183.36
翰林兰庭一期	2016 年	1,292.80
郡庭一期	2016 年	3,407.57
格兰晴天	2015 年	932.76
银海御湖一期	2017 年	221.21
信达蓝尊	2018 年	18,324.94
星辰	2017 年	1,517.40
格兰上郡一期	2017 年	357.38
东钱湖 07-7 居住地块一期	2017 年	7.08
年华苑	2017 年	197.14
海上传奇花园二期	2017 年	703.80
公园里一期	2017 年	9,295.77
滨江蓝庭一期	2017 年	14,756.35
格兰春晨二期（3）	2018 年	10,828.74
秀山信达城二期	2018 年	5,414.69
信达天御悦澜园	2018 年	1,096.38
外滩府	2018 年	2,048.81
郡庭二期	2018 年	3,910.33
香格里拉三期	2018 年	253.64
东钱湖 07-7 居住地块二期	2018 年	4,166.57
绿茵里项目	2014 年	4,042.40
松石居项目	2014 年	968.51
水云庭项目	2013 年	4,797.90
居仁村	2013 年	3,816.31
碧荷亭	2017 年	1,033.48
东方蓝海	2014 年	5,679.17
东祥元府	2017 年	4,466.92
安徽东方蓝海	2019 年	36,245.92
馥邦天下	2014 年	7,809.00
山南新区土地一级开发项目	2017 年	5,172.18
东方龙城	2017 年	47,390.49
淮矿白马购物广场	2009 年	8,229.98
家天下花园	2014 年	6,202.29
家天下北郡一期	2019 年	11,303.34
芜湖东方蓝海（一期）	2017 年	8,770.13

项目名称	竣工时间	2019 年期末余额
芜湖东方蓝海（二期）	2019 年	4,737.96
东祥府	2018 年	1,528.72
秀山信达城三期	2019 年	368.92
信达天御丹枫阁	2019 年	2,168.84
海上传奇花园三期	2019 年	1,214.54
海上传奇花园四期	2019 年	81.28
公园里二期	2019 年	4,442.67
国际金融中心	2019 年	59,933.96
舜耕华府	2019 年	20,828.12
六安东方蓝海二期	2019 年	26,452.11
东方龙城-清荷苑	2019 年	41.49
东方樾府	2019 年	52,621.29
铜陵东方蓝海	2019 年	21,875.18
北京东方蓝海中心	2019 年	166,558.39
上郡二期	2019 年	59,282.30
翰林兰庭二期	2019 年	41,178.08
南星项目	2019 年	430,455.59
其他	2000 年	3.30
合计	-	1,355,299.49

截至 2019 年 12 月 31 日，公司房地产开发产品中较长时间未完全销售项目余额为 148,705.04 万元，在房地产开发产品余额中的占比为 10.97%。其中，时间较长、金额较大的项目未销售原因及期末余额情况如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	2019 年末	去化率	未销售原因
银杏尚郡项目	2015 年	5,270.59	100.00%	车位清盘中
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	8,167.20	97.00%	商业清盘中
信达·雅山新天地	2015 年	10,424.07	99.00%	车位、商业清盘中
蓝庭福邸	2015 年	12,814.51	94.00%	商业清盘中
黄河街 27 院	2012 年	7,763.68	56.00%	套均面积过大
信达银郡花园一期	2013 年	17,338.78	90.00%	住宅尾盘
信达银郡花园二期	2013 年	24,451.85	90.00%	住宅尾盘
东方蓝海	2014 年	5,679.17	100.00%	剩余部分商业、车位在售
馥邦天下	2014 年	7,809.00	100.00%	车位清盘中
淮矿白马购物广场	2009 年	8,229.98	73.00%	自主招商
合计	-	107,948.83	-	-

上述项目中，住宅类项目报告期末余额相对较小，主要为尾盘销售。公司后续将持续关注项目销售进度，加强蓄客工作，优化推盘节奏，提升销售速度。商

业类项目报告期末余额相对较大，办公、商业、车位产品普遍供过于求，市场接受度不高，加之部分项目竣工时间较早，属老旧项目，去化更为困难。对于以上存量产品，公司后续将通过加大销售人员投入，加强宣传推广范围，提升去化力度，同时合理调整价格，把握市场需求。

（6）其他流动资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他流动资产分别为 551,726.32 万元、526,834.73 万元、496,107.99 万元和 267,781.95 万元，在流动资产中所占比例分别 8.84%、5.76%、5.80%和 2.99%。公司的其他流动资产主要为公司资金拆借业务的投资款项、公司预缴纳的税金、合同取得成本以及理财产品等，2018 年末公司其他流动资产较 2017 年末减少 24,891.59 万元，降幅为 4.51%；2019 年末公司其他流动资产较 2018 年末减少 30,726.74 万元，降幅为 5.83%；2020 年 9 月末公司其他流动资产较 2019 年末减少 228,326.04 万元，降幅为 46.02%，主要原因是应收债权余额减少。

公司于 2018 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号——收入》(财会[2017]22 号)和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，并根据摊销期限是否超过一年或一个正常营业周期在“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目组列报；执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)，公司以摊余成本计量的金融资产根据流动性分别列报于“其他流动资产”、“一年内到期的非流动资产”、“债权投资”。报告期内，公司其他流动资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资金拆借	286,621.90	57.77%	275,112.26	52.22%	448,748.22	81.34%
预缴税金	199,626.58	40.24%	244,813.56	46.47%	82,859.99	15.02%
理财产品	-	-	-	-	20,013.97	3.63%
合同取得成本	9,840.42	1.98%	6,878.41	1.31%	-	-
其他	19.09	0.00%	30.50	0.01%	104.13	0.02%
合计	496,107.99	100.00%	526,834.73	100.00%	551,726.32	100.00%

（7）债权投资

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司债权投资分别为 0.00 万元、196,435.59 万元、552,960.78 万元和 280,739.97 万元，在非流动资产中所占比例分别 0.00%、19.50%、42.12% 和 23.27%。2017 年末公司债权投资为 0.00 万元，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》（财会【2017】7 号）。公司债权投资主要为对联合营业企业的资金拆出业务。2019 年末公司债权投资较 2018 年末增加 356,525.19 万元，增幅为 181.50%，主要系公司增加了对联合营企业的债权性资金投入。2020 年 9 月末公司债权投资较 2019 年末减少 272,220.81 万元，降幅为 9.23%，主要系一年内到期应收债权重分类转出。

（8）可供出售金融资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司可供出售金融资产分别为 297,860.41 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，在非流动资产中所占比例分别 31.20%、0.00%、0.00% 和 0.00%。公司可供出售金融资产主要为公司持有的不具有控制、共同控制、重大影响的上市公司股权或非上市公司股权。2018 年末之后公司可供出售金融资产为 0.00 万元，主要原因为公司于 2018 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号），可供出售金融资产项目重分类至交易性金融资产和其他非流动金融资产，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分类至交易性金融资产、其他非流动金融资产。上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	按原准则列式	新金融工具准则影响		按新准则列示
		重分类	重新计量	2018 年 1 月 1 日
	2017 年 12 月 31 日			
交易性金融资产	-	123,521.38	11.96	123,533.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,800.19	-6,800.19	-	-
可供出售金融资产	297,860.41	-297,860.41	-	-
其他非流动金融资产	-	244,939.22	-1,252.46	243,686.76
合计	304,660.60	63,800.00	-1,240.50	367,220.10

（9）长期股权投资

公司的长期股权投资主要为对联营企业、合营企业的投资。截至 2017 年 12

月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司长期股权投资分别为 235,086.25 万元、233,101.86 万元、282,523.50 万元和 336,135.10 万元，在非流动资产中所占比例分别 24.62%、23.13%、21.52%和 27.86%。2018 年末公司长期股权投资较 2017 年末减少 1,984.39 万元，降幅为 0.84%，主要原因是公司减少对芜湖卓达投资中心（有限合伙）30,000 万元投资（收回投资），减少对芜湖嘉合置业有限公司 1,143.11 万元长期股权投资（因长淮信达地产并表，而芜湖嘉合置业有限公司由长淮信达地产并表，所以合并长淮信达地产后芜湖嘉合置业有限公司不再于长期股权投资核算），减少宁波汇融沁捷股权投资合伙企业（有限合伙）2,500.00 万元投资，新增投资芜湖保信房地产开发有限公司 4,900.00 万元，新增投资北京未来创客科技有限责任公司 154.71 万元（因合并长淮信达地产新增），新增投资合肥宇信龙置业有限公司 25,000.00 万元，新增投资金海湖新区和盛置业有限公司 400.00 万元，新增投资宁波广盛房地产有限公司 2,200 万元。2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年末增加 49,421.64 万元，主要原因是新增宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）20,000 万元、合肥瑞钰置业有限公司 24,936.25 万元、武汉中城长信置业有限公司 1,960 万元，其余主要为权益法核算影响额。2020 年 9 月末，公司长期股权投资较 2019 年末增加 53,611.60 万元，主要原因是新增投资武汉中城长信置业有限公司 17,640 万元、北京益信佳商业管理有限公司 450 万元，其余主要为权益法核算影响额。

截至 2019 年末，公司用于银行借款质押的长期股权投资账面价值为 211,110.61 万元。

（10）投资性房地产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司投资性房地产分别为 157,528.71 万元、240,394.90 万元、235,272.37 万元和 230,011.45 万元，占非流动资产的比例分别为 16.50%、23.86%、17.92%和 19.06%。投资性房地产主要为公司经营出租的相关物业资产。公司持有的经营性物业主要分布在广州、上海、南昌、郑州、合肥等城市，以写字楼和商业物业为主。2018 年末，公司投资性房地产余额较 2017 年末增加 82,866.19 万元，增幅为 52.60%，主要系长淮信达地产并表导致资产增加所致。2019 年末，公司投资性房地产余额较 2018 年末减少 5,122.53 万元，降幅为 2.13%。2020 年

9 月末，公司投资性房地产余额较 2019 年末减少 5,260.92 万元，降幅为 2.24%。

截至 2019 年末，公司用于银行借款抵押的投资性房地产账面价值为 138,674.23 万元。

（11）固定资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司固定资产账面价值分别为 27,706.25 万元、33,485.85 万元、32,819.96 万元和 36,134.70 万元，在非流动资产中所占比例分别为 2.90%、3.32%、2.50%和 2.99%，占比相对较少。公司固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、其他设备和机器设备等，其中房屋及建筑物占比最大。最近三年，公司房屋及建筑物占固定资产账面价值的比例分别为 92.05%、91.77%和 90.54%。2018 年末，公司固定资产账面价值较 2017 年增加 5,779.60 万元，增幅为 20.86%，主要系公司存货转换为自用房地产所致。2019 年末和 2020 年 9 月末，公司固定资产基本保持稳定。

截至 2019 年末，公司用于银行借款抵押的固定资产账面价值为 19,874.12 万元，公司未计提固定资产减值准备。截至 2020 年 9 月末，公司不存在暂时闲置、经营性租出、未办妥产权证的固定资产。

（12）递延所得税资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司递延所得税资产分别为 95,765.19 万元、101,030.88 万元、119,882.97 万元和 107,233.61 万元，占非流动资产的比例分别为 10.03%、10.03%、9.13%和 8.89%。递延所得税资产主要为公司内部交易未实现的利润、预提土地增值税、暂估工程款等可抵扣暂时性差异所计算的递延所得税资产。2018 年末和 2019 年末，公司递延所得税资产较上年末分别增加 5,265.69 万元和 18,852.09 万元，增幅分别为 5.50%和 18.66%，主要是内部交易未实现利润增加。

2、负债结构分析

最近三年及一期，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	58,093.59	0.74%	50,014.50	0.66%	-	-	1,700.00	0.03%
应付票据	2,400.00	0.03%	-	-	1,000.00	0.01%	-	-
应付账款	301,834.35	3.86%	451,049.50	5.95%	419,982.61	5.21%	263,366.05	4.26%
预收款项	1,705.23	0.02%	1,643.53	0.02%	-	-	1,367,793.29	22.10%
合同负债	2,565,720.41	32.84%	2,408,622.23	31.76%	2,503,901.68	31.06%	-	-
应付职工薪酬	84,905.76	1.09%	84,746.41	1.12%	69,230.83	0.86%	34,651.38	0.56%
应交税费	229,703.63	2.94%	325,962.34	4.30%	312,304.85	3.87%	193,169.10	3.12%
其他应付款	665,302.85	8.52%	633,616.41	8.35%	542,690.33	6.73%	457,440.81	7.39%
一年内到期的非流动负债	1,227,491.48	15.71%	1,315,061.78	17.34%	1,640,310.70	20.35%	920,355.00	14.87%
流动负债合计	5,137,157.30	65.75%	5,270,716.71	69.49%	5,489,421.01	68.10%	3,238,475.64	52.33%
长期借款	1,168,672.56	14.96%	864,365.21	11.40%	1,216,806.83	15.10%	1,646,565.00	26.61%
应付债券	1,364,088.35	17.46%	1,269,160.92	16.73%	792,813.33	9.84%	1,198,045.18	19.36%
租赁负债	1,630.44	0.02%	5,846.93	0.08%	-	-	-	-
长期应付款	82,615.00	1.06%	116,688.19	1.54%	498,434.13	6.18%	70,475.33	1.14%
预计负债	5,618.81	0.07%	4,839.26	0.06%	2,821.39	0.04%	1,632.36	0.03%
递延收益	30,593.76	0.39%	30,593.76	0.40%	31,630.25	0.39%	21,474.87	0.35%
递延所得税负债	22,529.95	0.29%	22,246.87	0.29%	28,923.81	0.36%	11,892.92	0.19%
非流动负债合计	2,675,748.86	34.25%	2,313,741.14	30.51%	2,571,429.73	31.90%	2,950,085.65	47.67%
负债合计	7,812,906.16	100.00%	7,584,457.85	100.00%	8,060,850.74	100.00%	6,188,561.29	100.00%

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续上升。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司负债总额分别为 6,188,561.29 万元、8,060,850.74 万元、7,584,457.85 万元和 7,812,906.16 万元，公司 2018 年末负债总额大幅增加主要系长淮信达地产并表所致。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司流动负债分别为 3,238,475.64 万元、5,489,421.01 万元、5,270,716.71 万元和 5,137,157.30 万元，公司流动负债主要由应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。最近三年及一期，公司应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债合计占流动负债的比例分别为 92.91%、93.03%、91.26%和 92.70%。2018 年末，公司流动负债较 2017 年末增加 2,250,945.37 万元，增幅为 69.51%，流动负债的增加主要是长淮信达地产并表等因素致预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。2019 年末，公司流动负债较 2018 年末减少 218,704.30 万元，降幅为 3.98%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司非流动负债分别为 2,950,085.65 万元、2,571,429.73 万元、2,313,741.14 万元和 2,675,748.86 万元。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。最近三年及一期，公司长期借款、应付债券和长期应付款占非流动负债的比例分别为 98.81%、97.54%、97.25% 和 97.74%。2018 年末，公司非流动负债较 2017 年末减少 378,655.92 万元，降幅为 12.84%，主要系公司长期借款及应付债券减少所致；2019 年末，公司非流动负债较 2018 年末减少 257,688.59 万元，降幅为 10.02%，主要系公司长期借款及长期应付款减少所致。

（1）短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的短期借款分别为 1,700.00 万元、0.00 万元、50,014.50 万元和 58,093.59 万元，占流动负债的比例分别为 0.05%、0.00%、0.95% 和 1.13%。

最近三年，公司短期借款结构分类如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	-	-	-
抵押借款	-	-	1,700.00
保证借款	50,014.50	-	-
信用借款	-	-	-
合计	50,014.50	-	1,700.00

（2）应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的应付账款分别为 263,366.05 万元、419,982.61 万元、451,049.50 万元和 301,834.35 万元，占流动负债的比例分别为 8.13%、7.65%、8.56% 和 5.88%。2018 年末应付账款金额较 2017 年末增加 156,616.56 万元，增幅为 59.47%，主要系公司合并范围变更所致。2019 年末应付账款金额较 2018 年末增加 31,066.89 万元，增幅 7.40%。2020 年 9 月末应付账款金额较 2019 年末减少 149,215.15 万元，降幅 33.08%，主要系应付工程款余额减少。

（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。公司合同负债及预收款项主要为未达到结转收入条件的售房款。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020

年 9 月 30 日，公司合同负债及预收款项分别为 1,367,793.29 万元、2,503,901.68 万元、2,410,265.76 万元和 2,567,425.64 万元，占流动负债的比例分别为 42.24%、45.61%、45.73% 和 49.98%，公司的合同负债/预收款项主要为预售房款。最近三年及一期，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 年末公司合同负债/预收款项金额较 2017 年末增加 1,136,108.39 万元，增幅为 83.06%，主要系公司合并范围变更所致。2019 年末，合同负债及预收款项金额较上一年末减少 93,635.92 万元，降幅 3.74%。2020 年 9 月末，合同负债及预收款项金额较上一年末增加 157,159.88 万元，增幅 6.52%。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司合同负债的主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收售楼款	2,299,498.24	95.47%	2,348,656.09	93.80%	1,359,641.04	99.40%
一级土地开发	104,367.53	4.33%	100,341.53	4.01%	-	-
房租、物业款	4,496.91	0.19%	5,207.17	0.21%	3,401.79	0.25%
其他	259.55	0.01%	49,696.90	1.98%	4,750.47	0.35%
合计	2,408,622.23	100.00%	2,503,901.68	100.00%	1,367,793.29	100.00%

如上表所示，公司合同负债/预收款项的主要来源为公司的收到的预售房款，截至 2019 年末，公司的主要预售房款的项目明细如下：

单位：万元

项目名称	期末金额	预计竣工时间	预售比例
信达南星	531,374.92	已竣工	100%
公园里	355,882.61	一期已竣工，二期及三期 2020 年， 四期 2021 年	95%
东方禾苑	189,053.98	2020 年	91%
翡玉公馆	167,477.62	2020 年	64%
上郡二期	143,237.96	已竣工	97%
翰林兰庭二期	106,220.95	已竣工	97%
银海御湖	82,588.36	一期已竣工，二期 2020 年	98%
秀山信达城	80,721.26	一期二期已竣工，三期 2020 年、 四期 2021 年	93%
翡丽世家	64,246.94	2020 年	41%

项目名称	期末金额	预计竣工时间	预售比例
海上传奇	59,928.75	一期二期三期已竣工，四期 2020 年	100%
金地蓝庭	51,474.02	2021 年	42%
铜陵东方蓝海	46,977.36	2020 年	64%
东方樾府	41,306.69	2020 年	68%
宝山顾村	41,226.33	已竣工	22%
信达天御	37,546.20	S1-18 乐活公寓 2020 年;S1-16 香颂公馆:2022 年	89%
庐阳府香颂公馆	35,622.74	2020 年	71%
溪岸观邸	29,777.91	2020 年	63%
东方龙城	28,664.21	已竣工	97%
六安东方蓝海	26,422.59	已竣工	92%
舜耕华府	23,929.72	一期已竣工，二期 2020 年	40%
芜湖东方蓝海	23,639.64	已竣工	93%
北京东方蓝海	22,377.39	已竣工	41%
公园郡一期	18,150.19	2021 年	64%
庐阳府御源公馆	16,788.44	2021 年	61%
信达国际	13,967.82	已竣工	72%
安徽东方蓝海	12,077.67	已竣工	100%
泰禾金尊府	8,933.96	2020 年	-
龙泉广场	7,720.44	2020 年	53%
东钱湖 07-7 地块二期项目	5,179.07	已竣工	100%
海天下	3,512.33	一期二期三期四期已竣工，五期 2022 年	100%
信达国际金融中心	3,877.77	已竣工	57%
信达蓝尊	3,099.51	已竣工	95%
滨江蓝庭一期	2,524.25	已竣工	95%
银杏广场	2,198.12	2022 年	22%
信达雅山新天地	2,010.73	已竣工	98%
金领时代	1,802.03	已竣工	98%
家天下北郡	1,747.64	已竣工	99%
东祥府	1,333.31	已竣工	100%
逸品南山	851.82	2020 年	1%
信达银郡二期	825.06	已竣工	85%
居仁村	722.87	已竣工	100%
格兰春晨	310.00	已竣工	95%
馥邦天下	287.90	已竣工	100%
香格里二期	274.47	已竣工	100%
罗泾信达蓝庭	248.84	已竣工	100%
洞山新村	204.50	已竣工	100%
西山银杏	184.23	已竣工	96%
水岸茗都	180.90	已竣工	100%
格兰郡庭	148.32	已竣工	98%
香格里三期	123.43	已竣工	100%
珑桂蓝府	111.75	2021 年	8%
信达银杏尚郡	86.10	已竣工	100%

项目名称	期末金额	预计竣工时间	预售比例
白马商业广场	65.15	已竣工	73%
千禧银杏苑	57.66	已竣工	100%
家天下花园	48.05	已竣工	100%
碧荷庭	29.14	已竣工	100%
听泉山园	28.37	已竣工	100%
新城国际项目	22.02	已竣工	95%
信达·蓝湖郡	22.00	已竣工	90%
银杏苑	17.20	已竣工	100%
蓝庭府邸	10.75	已竣工	100%
香格里拉一期	5.80	已竣工	100%
山水居	5.00	已竣工	100%
信达外滩府	4.00	已竣工	100%
格兰星辰	1.50	已竣工	100%
合计	2,299,498.24	-	-

截至 2019 年末，公司账龄超过 1 年的合同负债为 1,071,099.40 万元，占合同负债总额的比为 44.47%，主要为尚未结算的预收房款。发行人账龄超过 1 年的重要合同负债如下：

单位：万元

项目名称	期末余额	未结转的原因
信达南星	531,004.31	尚未交付
公园里	128,757.16	尚未交付
铜陵投资一级开发土地款	90,341.53	尚未交付
上郡二期	81,728.22	尚未交付
海上传奇花园	57,295.02	尚未交付
合计	889,126.24	-

（4）其他应付款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的其他应付款（不包括应付利息及应付股利）分别为 406,987.89 万元、542,617.19 万元、633,543.27 万元和 665,229.71 万元，占流动负债的比例分别为 12.57%、9.88%、12.02%和 12.95%。公司其他应付款（不包括应付利息及应付股利）主要由应付外部单位往来款、履约保证金和工程质量保证金等构成。2018 年末，公司其他应付款（不包括应付利息和应付股利）较 2017 年末增加 135,629.30 万元，增幅为 33.33%，其主要原因为长淮信达地产并表导致其他应付款增加以及应付往来款增加所致。2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末增加 90,926.07 万元，增幅为 16.76%，主要是应付外部单位往来款增加所致。

最近三年，公司其他应付款（不包括应付利息和应付股利）分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付外部单位往来款	570,706.58	478,861.29	358,947.54
收取的押金、质保金	23,040.04	32,070.69	31,807.89
代扣代缴费用	18,487.37	10,373.49	9,748.08
其他	21,309.28	21,311.73	6,484.38
合计	633,543.27	542,617.19	406,987.89

公司账龄超过 1 年的其他应付款主要为公司合作项目的合作双方依据合作协议，按持股比例向项目公司投入资金，故列示应付外部合作单位款项，不存在逾期尚未支付或违约的情形。2019 年末，公司账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

单位：万元

项目（对方单位）	与本公司关系	金额	未偿还或结转的原因
合肥万科企业有限公司	重要子公司的少数股东	111,752.76	尚未到期
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东	111,835.88	尚未到期
金地（集团）股份有限公司	重要子公司的少数股东	28,892.82	尚未到期
宁波江北万科置业有限公司	联营企业	10,125.00	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	第三方	2,014.03	尚未到期
合计	-	264,620.48	-

（5）一年内到期的非流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债分别为 920,355.00 万元、1,640,310.70 万元、1,315,061.78 万元和 1,227,491.48 万元，占流动负债的比例分别为 28.42%、29.88%、24.95%和 23.89%，占比基本保持稳定，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	757,155.78	57.58%	1,136,940.23	69.31%	920,355.00	100.00%
一年内到期的应付债券	351,581.77	26.74%	482,040.95	29.39%	-	-
一年内到期的长期应付款	204,502.59	15.55%	21,329.51	1.30%	-	-
一年内到期的租赁负债	1,821.64	0.14%	-	-	-	-
合计	1,315,061.78	100.00%	1,640,310.70	100.00%	920,355.00	100.00%

2018 年末,公司一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 719,955.70 万元,增幅为 78.23%。主要系公司一年内到期的长期借款、应付债券增加,以及合并范围变更导致负债增加所致。2019 年末,公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 325,248.92 万元,降幅为 19.83%,主要系一年内到期的长期借款减少。2020 年 9 月末,公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末减少 87,570.30 万元,降幅 6.66%。

(6) 长期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日,公司的长期借款分别 1,646,565.00 万元、1,216,806.83 万元、864,365.21 和 1,168,672.56 万元,占非流动负债的比例分别为 55.81%、47.32%、37.36%和 43.68%。2018 年末和 2019 年末,公司长期借款较 2017 年末和 2018 年末分别减少 429,758.17 万元和 352,441.62 万元,降幅分别为 26.10%和 28.96%,主要系公司存量长期借款转入一年内到期的非流动负债。2020 年 9 月末,公司长期借款较 2019 年末增加 304,307.35 万元,增幅 35.21%。

最近三年,公司的长期借款结构详细如下:

单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	472,536.33	54.67%	515,980.45	42.40%	471,540.00	28.64%
质押借款	1,706.89	0.20%	341,600.00	28.07%	564,000.00	34.25%
抵押借款	290,121.99	33.56%	249,226.38	20.48%	156,025.00	9.48%
信用借款	100,000.00	11.57%	110,000.00	9.04%	455,000.00	27.63%
合计	864,365.21	100.00%	1,216,806.83	100.00%	1,646,565.00	100.00%

(7) 应付债券

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日,公司应付债券账面金额分别为 1,198,045.18 万元、792,813.33 万元、1,269,160.92 万元和 1,364,088.35 万元,占非流动负债的比例分别为 40.61%、30.83%、54.85%和 50.98%。2018 年末,公司应付债券较上年减少 405,231.85 万元,降幅为 33.82%,主要为一年内到期应付债券重分类至一年内到期的非流动

负债所致。2019 年末，公司应付债券较上年增加 476,347.59 万元，增幅为 60.08%，主要为公司发行债券所致。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司存续债券面值为 168.47 亿元。其中中期票据面值 31.6 亿元，公开发行的公司债券面值 29.34 亿元，非公开发行的公司债券面值为 49 亿元，定向债务融资工具 20 亿元，资产支持票据 8.61 亿元，债权融资计划 29.92 亿元。

2015 年 5 月，交易商协会同意公司注册 30 亿元中期票据（中市协注[2015]MTN168 号），公司已分三期发行完毕。2020 年 4 月，交易商协会同意公司注册 32 亿元中期票据（中市协注【2020】MTN365），公司已分两期发行完毕。

截至 2020 年 9 月末，公司发行中期票据具体情况如下：

单位：亿元

债券类别	证券名称	发行日期	到期日期	报告期末余额	债项评级	主体评级	票面利率(当期)%	还本付息情况
一般中期票据	20 信达地产 MTN002	2020-08-11	2023-08-23	14.60	AA+	AA+	3.90	未到付息日
	20 信达地产 MTN001	2020-05-19	2023-05-21	16.00	AA+	AA+	3.50	未到付息日
	15 信达地产 MTN003	2015-12-11	2020-12-15	1.00	AA+	AA+	5.50	按时付息
	15 信达地产 MTN002	2015-08-24	2020-08-26	-	AA+	AA+	5.50	按时付息
	15 信达地产 MTN001	2015-06-03	2020-06-05	-	AA+	AA+	-	按时付息兑付

截至本募集说明书摘要出具日，上述中期票据已按约定付息兑付。

2016年1月12日，经中国证监会“证监许可[2016]76号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币30亿元（含30亿元）的公司债券，公司已分两期发行完毕；2015年12月29日，公司收到上海证券交易所出具的《关于对信达地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2015]2589号），载明公司可以非公开发行不超过80亿元私募债券，公司已两期发行60亿元，剩余20亿元因未能在无异议函有效期内发行而额度作废；2018年11月2日，公司收到上海证券交易所出具的《关于对信达地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2018]1157号），载明公司可以非公开发行不超过78.33亿元私募债券，公司已发行三期，共计49亿元，剩余额度因未能在无异议函有效期内发行而作废。

截至2020年9月末，发行人发行公司债券具体情况如下：

单位：亿元

债券类别	证券名称	发行日期	到期日期	报告期末余额	债项评级	主体评级	票面利率(当期)%	还本付息情况
非公开发行公司债券	19 信地 03	2019-07-24	2022-07-26	7.00	-	AA+	4.90	按时付息
	19 信地 02	2019-05-17	2022-05-21	27.00	-	AA+	4.98	按时付息
	19 信地 01	2019-01-18	2022-01-22	15.00	-	AA+	5.50	按时付息
	16 信地 04	2016-08-10	2019-08-12	-	AA+	AA+	-	按时付息兑付
	16 信地 03	2016-05-24	2019-05-26	-	AA+	AA+	-	按时付息兑付
公开发行公司债券	16 信地 02	2016-03-14	2021-03-15	4.54	AA+	AA+	5.10	按时付息
	16 信地 01	2016-02-29	2021-03-01	24.80	AA+	AA+	5.30	按时付息

注：1、“16信地01”为5年期，附第3年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2019年3月1日，“16信地01”回售0.20亿元，报告期末余额24.80亿元，调整后年利率5.30%；

2、“16信地02”为5年期，附第3年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2019年3月15日，“16信地02”回售0.46亿元，报告期末余额4.54亿元，调整后年利率5.10%；

3、“16信地03”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2019年5月26日，16信地03到期；

4、“16信地04”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。2018年8月12日，16信地04到期；

5、“19信地01”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行票面利率5.50%，目前未到回售日；

6、“19信地02”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行票面利率4.98%，目前未到回售日；

7、“19信地03”为3年期，附第2年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行票面利率4.90%，目前未到回售日。

2018 年 12 月，交易商协会同意公司注册 50 亿元定向工具（中市协注[2018]360 号、中市协注[2018]361 号），公司已分两期发行。截至 2020 年 9 月末，具体情况如下：

单位：亿元

债券类别	证券名称	发行日期	到期日期	报告期末余额	债项评级	主体评级	票面利率(当期)%	还本付息情况
定向工具	18 信达地产 PPN002	2018-12-24	2021-12-25	10	-	AA+	5.97	按时付息
	18 信达地产 PPN001	2018-12-12	2021-12-14	10	-	AA+	5.68	按时付息

截至本募集说明书摘要出具日，上述定向工具已按约定付息兑付。

2018 年 12 月，交易商协会同意公司注册 10 亿元资产支持票据（中市协注[2018]ABN124 号），公司已发行完毕。截至 2020 年 9 月末，具体情况如下：

单位：亿元

债券类别	证券名称	发行日期	到期日期	报告期末余额	债项评级	主体评级	票面利率(当期)%	还本付息情况
资产支持票据	19 信达地产 ABN001 优先 A1	2019-01-17	2020-01-26	-	AAA	AA+	5.20	按时付息兑付
	19 信达地产 ABN001 优先 A2	2019-01-17	2021-01-26	0.57	AAA	AA+	5.30	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A3	2019-01-17	2022-01-26	0.84	AAA	AA+	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A4	2019-01-17	2023-01-26	0.92	AAA	AA+	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A5	2019-01-17	2024-01-26	1.00	AAA	AA+	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A6	2019-01-17	2025-01-26	1.07	AAA	AA+	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A7	2019-01-17	2026-01-26	1.15	AAA	AA+	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A8	2019-01-17	2027-01-26	1.24	AAA	AA+	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 优先 A9	2019-01-17	2028-01-26	1.32	AAA	AA+	5.50	按时付息
	19 信达地产 ABN001 次级	2019-01-17	2028-01-26	0.50	-	AA+	-	按时付息

截至本募集说明书摘要出具日，上述资产支持票据已按约定付息兑付。

2019 年 10 月，北京金融资产交易所有限公司接受公司备案 13 亿元债权融资计划（债权融资计划[2019]第 0685 号），公司已发行完毕；2019 年 11 月，北京金融资产交易所有限公司接受公司备案 4 亿元债权融资计划（债权融资计划[2019]第 0742 号），公司已发行完毕；2019 年 12 月，北京金融资产交易所有限公司接受公司备案 10 亿元债权融资计划（债权融资计划[2019]第 0833 号），公

司已发行完毕；2020 年 8 月，北京金融资产交易所有限公司接受公司备案 3 亿元债权融资计划（债权融资计划[2020]第 0892 号），截至报告期末，公司已发行完毕。截至 2020 年 9 月末，具体情况如下：

单位：亿元

债券类别	证券名称	发行日期	到期日期	报告期末 余额	债项 评级	主体 评级	票面利率 (当期)%	还本付息情况
债权融资 计划	20 京信达地产 ZR003	2020-8-25	2021-2-25 2021-8-25 2022-2-25 2022-8-25 2023-2-25 2023-8-25	3.00	-	-	5.00%	未到付息日
	20 京信达地产 ZR002	2020-7-10	2023-7-10	3.19	-	-	4.68%	未到付息日
	20 京信达地产 ZR001	2020-04-13	2023-04-13	3.00	-	-	5.98%	按时付息
	19 京信达地产 ZR003	2019-12-26	2022-12-26	3.81	-	-	6.37%	按时付息
	19 京信达地产 ZR002	2019-11-28	2020-05-28 2020-11-28 2021-05-28 2021-11-28	3.92	-	-	6.20%	按时付息兑付
	19 京信达地产 ZR001	2019-11-08	2022-11-08	13.00	-	-	5.50%	未到付息日

截至本募集说明书摘要出具日，上述债权融资计划已按约定付息兑付。

3、现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动、投资活动和融资活动的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	1,724,521.91	2,250,089.34	3,466,402.06	2,701,273.29
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1,235,502.71	1,872,027.94	2,251,283.31	1,777,352.27
收到其他与经营活动有关的现金	489,019.20	378,061.40	1,215,118.75	923,921.02
经营活动现金流出小计	1,155,155.70	1,438,608.33	2,760,266.32	1,260,040.20
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	460,510.36	715,917.73	1,154,903.63	444,947.26
支付其他与经营活动有关的现金	350,247.13	364,650.72	1,195,560.39	579,965.04

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	569,366.21	811,481.01	706,135.74	1,441,233.08
投资活动现金流入小计	488,627.67	5,679,768.60	5,008,384.71	7,459,166.89
投资活动现金流出小计	632,778.02	6,236,773.43	4,561,034.36	7,905,251.68
投资活动产生的现金流量净额	-144,150.35	-557,004.83	447,350.35	-446,084.79
筹资活动现金流入小计	1,102,570.00	1,493,735.83	954,041.25	867,637.49
筹资活动现金流出小计	1,105,001.74	2,252,642.22	1,796,548.14	1,081,180.81
筹资活动产生的现金流量净额	-2,431.74	-758,906.39	-842,506.88	-213,543.32
现金及现金等价物净增加额	422,784.12	-504,430.22	310,979.20	781,604.97

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司现金及现金等价物净增加额分别为 781,604.97 万元、310,979.20 万元、-504,430.22 万元和 422,784.12 万元。

（1）经营活动现金流量

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 1,777,352.27 万元、2,251,283.31 万元、1,872,027.94 万元和 1,235,502.71 万元，主要为房地产预售业务的现金流入；公司收到其他与经营活动有关的现金流入分别为 923,921.02 万元、1,215,118.75 万元、378,061.40 万元和 489,019.20 万元，主要为收到的保证金及其他单位的往来款以及利息收入。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 444,947.26 万元、1,154,903.63 万元、715,917.73 万元和 460,510.36 万元，主要为支付的房地产开发项目土地价款及项目的工程、材料款项。2018 年度，公司支付工程款、土地款增加，导致公司购买商品、接受劳务支付的现金较上年增加 159.56%。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司支付的各项税费分别为 199,112.35 万元、359,515.09 万元、295,742.84 万元和 293,294.78 万元，支付其他与经营活动有关的现金分别为 579,965.04 万元、1,195,560.39 万元、364,650.72 万元和 350,247.13 万元，主要为支付的保证金及其他单位往来款。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,441,233.08 万元、706,135.74 万元、811,481.01 万元和 569,366.21 万元。2018 年度，公司经营活动现金流量净额较 2017 年同期减少了 51.00%，主要为公司规模扩大，支付工程款、土地款增加所致。2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年同期增加 14.92%。

（2）投资活动现金流量

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 7,459,166.89 万元、5,008,384.71 万元、5,679,768.60 万元和 488,627.67 万元，主要为公司进行国债逆回购、理财产品赎回业务收到的现金。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 7,905,251.68 万元、4,561,034.36 万元、6,236,773.43 万元和 632,778.02 万元，主要为公司国债逆回购、购买理财产品支付的现金。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -446,084.79 万元、447,350.35 万元、-557,004.83 万元和 -144,150.35 万元。2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较上年增加 893,435.14 万元，主要为公司规模扩大，收回合作项目资金拆借业务增加所致。2019 年度，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）筹资活动现金流量

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 867,637.49 万元、954,041.25 万元、1,493,735.83 万元和 1,102,570.00 万元，主要为公司取得借款、发行公司债券、中期票据、定向工具收到的资金和收到的资金拆借款。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流出分别为 1,081,180.81 万元、1,796,548.14 万元、2,252,642.22 万元和 1,105,001.74 万元，主要为偿还债务、偿还利息费用和偿还资金拆借款支付的现金。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-213,543.32 万元、-842,506.88 万元、-758,906.39 万元和 -2,431.74 万元。2017 年度，公司资金需求相对较低，偿还部分债务，使得筹资活动产生的现金流量净额为负。2018 年度，公司规模扩大，偿还合作项目关联方借款增加，使得筹资活动产生的现金流量净额较上年减少 628,963.56 万元。2019 年度，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入增加。

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

4、偿债能力分析

最近三年及一期，公司的主要偿债能力指标如下：

项目	2020 年 1-9 月 /2020 年 9 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
流动比率	1.74	1.62	1.67	1.93
速动比率	0.65	0.49	0.53	0.74
资产负债率	76.85%	76.92%	79.43%	86.01%
扣除预收款项和合同负债的资产负债率	51.60%	52.47%	54.76%	67.00%
EBITDA（万元）	-	457,889.75	428,410.54	277,948.82
EBITDA 利息倍数(倍)	-	1.15	1.08	1.22

注：扣除预收款项和合同负债的资产负债率=（负债总计-预收款项-合同负债）/资产总计。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司流动比率分别为 1.93、1.67、1.62 和 1.74，速动比率分别为 0.74、0.53、0.49 和 0.65，公司速动比率明显低于流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比大。房地产是资金密集型行业，产品开发周期较长，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发建设，因而存货占比较高。2018 年末速动比率较 2017 年末下滑，主要是长淮信达地产并表，存货及流动负债增幅大于流动资产增幅所致。2019 年末流动比率及速动比率基本保持稳定。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司资产负债率分别为 86.01%、79.43%、76.92% 和 76.85%；截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司扣除预收款项和合同负债的资产负债率分别为 67.00%、54.76%、52.47% 和 51.60%。最近三年及一期，公司扣除预收款项和合同负债的资产负债率呈下降趋势，受长淮信达地产并表影响，公司 2018 年末资产负债率及扣除预收款项和合同负债的资产负债率大幅下降。由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司 EBITDA 分别为 277,948.82 万元、428,410.54 万元和 457,889.75 万元，EBITDA 利息倍数分别为 1.22、1.08 和 1.15。最近三年，公司 EBITDA 呈上升趋势，EBITDA 利息倍数总体较为稳定。

5、资产周转能力分析

最近三年及一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率(次)	51.95	65.49	46.44	31.04
存货周转率(次)	0.14	0.22	0.24	0.26

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司应收账款周转率分别为 31.04 次、46.44 次、65.49 次和 51.59 次。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，应收账款周转率较高。2018 年度和 2019 年度，公司营业收入较上一年度分别增长 23.25% 和 3.86%，因此公司应收账款周转率持续提高。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司存货周转率分别为 0.26 次、0.24 次、0.22 次和 0.14 次，最近三年基本保持稳定。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。2018 年度和 2019 年度，公司营业收入较上一年度增长较多，相应的营业成本亦有所增长，但营业成本的增幅小于营业收入增幅，且因合并长淮信达地产，公司存货增加较多，因此公司存货周转

率有所下降。

6、盈利能力分析

随着生产规模的扩大，最近三年，公司的营业收入、营业利润、利润总额和净利润都保持了稳步增加。最近三年及一期具体财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,224,186.31	1,947,839.31	1,875,406.67	1,521,604.89
营业利润	215,978.15	360,544.84	298,673.22	177,383.59
利润总额	216,800.59	362,070.28	336,401.24	177,514.36
净利润	134,298.07	255,609.35	250,931.46	106,518.68
归属于母公司所有者的净利润	110,312.55	231,541.42	215,097.00	101,128.77
营业毛利率	31.71%	28.09%	32.57%	26.27%
净利率	11.68%	13.70%	14.04%	7.27%
加权净资产收益率	4.94%	11.09%	15.65%	10.72%

（1）营业收入分析

最近三年及一期，公司营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
主营业务收入	1,149,795.91	93.92	1,866,231.47	95.81	1,787,385.69	95.31	1,465,231.15	96.30
房屋销售	1,115,290.41	91.10	1,815,530.27	93.21	1,742,650.28	92.92	1,434,441.26	94.27
物业管理	19,247.05	1.57	27,813.03	1.43	25,462.93	1.36	20,704.20	1.36
其他	15,258.45	1.25	22,888.17	1.18	19,272.48	1.03	10,085.68	0.66
其他业务收入	74,390.40	6.08	81,607.84	4.19	88,020.98	4.69	56,373.74	3.70
合计	1,224,186.31	100.00	1,947,839.31	100.00	1,875,406.67	100.00	1,521,604.89	100.00

公司长期专注于房地产开发主业，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司商品房销售收入分别为 1,434,441.26 万元、1,742,650.28 万元、1,815,530.27 万元和 1,115,290.41 万元，占营业收入比例较大，公司主营业务突出。公司主营业务收入的其他收入主要核算投资性房地产的租赁等收入，公司其

他业务收入主要核算投资性房地产处置收入、地产项目监管收入等。

2018 年度，公司营业收入为 1,875,406.67 万元，较上年增加 353,801.78 万元，同比增长 23.25%，主要原因为 2018 年度公司累计实现房地产销售面积 149.07 万平方米，同比增长 31.05%；销售合同额 309.68 亿元，同比增长 37.81%，因公司房地产开发项目通常采用预售模式，前期预售项目通常在后续年度正式结转收入，因此公司 2018 年营业收入同比增长较大。2019 年度，公司营业收入为 1,947,839.31 万元，较上年增加 72,432.64 万元，同比增长 3.86%。

最近三年及一期，公司按地区划分的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

地区	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合肥	133,819.53	11.64%	674,762.99	36.15%	490,328.55	27.43%	319,163.52	21.78%
芜湖	85,213.95	7.41%	300,349.60	16.09%	326,238.38	18.25%	138,953.61	9.48%
宁波	22,989.23	2.00%	97,065.54	5.20%	264,657.06	14.81%	384,912.85	26.27%
上海	24,361.26	2.12%	93,525.48	5.01%	179,188.84	10.03%	255,119.05	17.41%
嘉兴	215,907.44	18.78%	109,020.39	5.84%	162,397.52	9.09%	129,273.20	8.82%
杭州	523,923.09	45.57%	172,251.46	9.23%	109,361.41	6.12%	-	-
绍兴	25,877.37	2.25%	20,849.77	1.12%	51,857.34	2.90%	27,328.74	1.87%
马鞍山	175.21	0.02%	45,301.76	2.43%	50,611.17	2.83%	2,295.79	0.16%
重庆	13,604.13	1.18%	53,701.31	2.88%	36,816.30	2.06%	81,536.67	5.56%
青岛	3,524.87	0.31%	2,918.55	0.16%	18,885.33	1.06%	13,472.99	0.92%
乌鲁木齐	1,885.63	0.16%	4,182.97	0.22%	15,017.22	0.84%	17,650.18	1.20%
琼海	0	0.00%	-	0.00%	8,175.78	0.46%	37,736.30	2.58%
台州	511.44	0.04%	3,713.15	0.20%	8,002.06	0.45%	15,688.71	1.07%
海口	0	0.00%	30,908.10	1.66%	5,438.27	0.30%	29,005.24	1.98%
沈阳	0	0.00%	-	0.00%	992.17	0.06%	2,449.87	0.17%
长春	0	0.00%	-	0.00%	-	-	7,412.77	0.51%
太原	5,909.96	0.51%	72,326.04	3.87%	-	-	-	-
铜陵	21,320.79	1.85%	59,640.89	3.20%	-	-	-	-
北京	19,408.39	1.69%	46,824.20	2.51%	-	-	-	-
六安	28,648.74	2.49%	53,683.84	2.88%	-	-	-	-
其他	22,714.87	1.98%	25,205.45	1.35%	59,418.29	3.32%	3,231.66	0.22%
合计	1,149,795.90	100.00%	1,866,231.47	100.00%	1,787,385.69	100.00%	1,465,231.15	100.00%

注：上表数据由发行人提供。

从地区分布来看，长三角地区和中部地区是公司近三年收入的主要来源，合肥、芜湖、杭州、嘉兴、宁波、上海等城市贡献的收入占比较高。

(2) 营业成本分析

最近三年及一期，公司营业成本情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
主营业务成本	785,196.79	98.33	1,341,996.84	98.94	1,205,203.26	98.68	1,080,353.42	98.83
房屋销售	749,294.32	93.83	1,296,189.60	95.57	1,166,737.57	95.53	1,050,634.92	96.12
物业管理	23,024.44	2.88	35,587.60	2.62	29,106.09	2.38	25,119.74	2.30
其他	12,878.03	1.61	10,219.64	0.75	9,359.60	0.77	4,598.76	0.42
其他业务成本	13,331.08	1.67	14,322.03	1.06	16,160.94	1.32	12,739.90	1.17
合计	798,527.87	100.00	1,356,318.87	100.00	1,221,364.20	100.00	1,093,093.33	100.00

注：上表数据由发行人提供。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司的营业成本分别为 1,093,093.33 万元、1,221,364.20 万元、1,356,318.87 万元和 798,527.87 万元，与营业收入同方向变动。

2018 年度，公司营业成本较 2017 年度增长 128,270.88 万元，增幅为 11.73%，主要原因为 2018 年度公司累计实现房地产销售面积 149.07 万平方米，同比增长 31.05%；销售合同额 309.68 亿元，同比增长 37.81%，因公司 2018 年度营业收入同比增长，同时结转相应成本，故营业成本亦相应增长。2019 年度，公司营业成本较 2018 年增加 134,954.67 万元，同比增长 11.05%，主要为房屋销售成本增长。

(3) 营业毛利情况分析

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务	364,599.12	31.71%	524,234.63	28.09%	582,182.43	32.57%	384,877.72	26.27%
房屋销售	365,996.09	32.82%	519,340.67	28.61%	575,912.70	33.05%	383,806.34	26.76%
物业管理	-3,777.39	-19.63%	-7,774.57	-27.95%	-3,643.16	-14.31%	-4,415.54	-21.33%
其他	2,380.42	15.60%	12,668.53	55.35%	9,912.89	51.44%	5,486.92	54.40%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
其他业务	61,059.32	82.08%	67,285.81	82.45%	71,860.03	81.64%	43,633.84	77.40%
合计	425,658.44	34.77%	591,520.44	30.37%	654,042.46	34.87%	428,511.56	28.16%

注：上表数据由发行人提供。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司主营业务毛利分别为 384,877.72 万元、582,182.43 万元、524,234.63 万元和 364,599.12 万元，主营业务毛利率分别为 26.27%、32.57%、28.09% 和 31.71%。房地产销售是公司最主要的盈利来源，最近三年及一期，公司房地产销售业务毛利率分别为 26.76%、33.05%、28.61% 和 32.82%。2018 年度，公司毛利率相比于上年均有所提升，主要是因为公司商品房销售单价上涨，从而提高公司房地产销售业务的毛利率所致。2019 年度，公司商品房销售单价小幅下降，房地产销售业务的毛利率下降。

（4）期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况见下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	营业收入占比	金额	营业收入占比	金额	营业收入占比	金额	营业收入占比
销售费用	24,591.29	2.01%	40,454.97	2.08%	37,987.00	2.03%	36,103.26	2.37%
管理费用	59,680.94	4.88%	89,318.59	4.59%	87,320.66	4.66%	52,244.22	3.43%
研发费用	372.48	0.03%	301.60	0.02%	308.06	0.02%	183.39	0.01%
财务费用	76,631.57	6.26%	76,550.70	3.93%	79,078.21	4.22%	92,283.04	6.06%
合计	161,276.27	13.17%	206,625.86	10.61%	204,693.93	10.91%	180,813.91	11.88%

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司期间费用合计分别为 180,813.91 万元、204,693.93 万元、206,625.86 万元和 161,276.27 万元，占当期营业收入的比例分别为 11.88%、10.91%、10.61% 和 13.17%。随经营规模的持续扩大，公司期间费用呈逐年上升趋势。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司销售费用分别为 36,103.26 万元、37,987.00 万元、40,454.97 万元和 24,591.29 万元。2018 年度和 2019 年度，公司销售费用较上年分别增加 1,883.74 万元和 2,467.97 万元，同比分别增长 5.22% 和 6.50%。最近三年，公司销售费用呈逐年上升趋势，主要原因

是公司加大了销售推广力度，广告宣传、策划费用增加所致。

公司管理费用主要由人工费、业务费、办公费、税金和摊提费用项目构成。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司管理费用分别为 52,244.22 万元、87,320.66 万元、89,318.59 万元和 59,680.94 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.43%、4.66%、4.59%和 4.88%。2018 年度和 2019 年度，公司管理费用较上年分别增加 35,076.44 万元和 1,997.93 万元，同比分别增长 67.14%和 2.29%，主要为公司规模扩大，人工费、咨询费及办公费增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司研发费用分别为 183.39 万元、308.06 万元、301.60 万元和 372.48 万元。

公司财务费用主要由利息支出、利息收入和手续费等项目构成。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司财务费用分别为 92,283.04 万元、79,078.21 万元、76,550.70 万元和 76,631.57 万元，占当期营业收入的比例分别为 6.06%、4.22%、3.93%和 6.26%。2018 年度和 2019 年度，公司财务费用较上年分别减少 13,204.83 万元和 2,527.51 万元，同比分别降低 14.31%和 3.20%，主要为资本化利息支出增加及利息收入增加所致。

（5）投资收益分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资收益分别为 60,979.06 万元、47,507.29 万元、124,354.28 万元和 51,733.86 万元。2018 年度，公司投资收益较上年减少 13,471.77 万元，同比下降 22.09%，主要为股权处置产生的投资收益较去年同期减少所致。2019 年度，公司投资收益较上年增加 76,846.99 万元，同比增长 161.76%，主要为权益法核算的长期股权投资收益增加所致。

最近三年，公司投资收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	58,812.74	-757.95	-18,227.43
处置长期股权投资产生的投资收益	37,794.27	-3.17	38,994.38
交易性金融资产在持有期间的投资收益	26,188.78	36,862.36	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	10,372.85	4,406.79

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	29,893.27
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	8.00
获得控制权后原有股权按照公允价值重新计量产生的利得	1,558.49	1,033.20	-
其他	-	-	5,904.05
合计	124,354.28	47,507.29	60,979.06

①权益法核算的长期股权投资收益

最近三年，公司权益法核算的长期股权投资收益主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
合营企业：			
杭州信达奥体置业有限公司	-2,755.58	-5,913.70	-8,267.20
合肥宇信龙置业有限公司	-3,344.91	-77.28	-
广州启创置业有限公司	35,039.82	-2,881.81	-1,462.56
宁波融创东新置业有限公司	30,761.80	-187.55	-2,103.67
上海务彤投资管理有限公司	-	-1,247.11	-
金海湖新区和盛置业有限公司	-798.96	3,326.53	-
合肥融创西飞置业有限公司	-3,201.33	-1,637.72	-160.95
福建瀚晟同创实业有限公司	-	-1,065.67	-
宁波广盛房地产有限公司	-1,052.99	-383.09	-
合肥融创政新置业有限公司	1,062.13	-2,804.51	-1,011.08
天津信和立川置业有限公司	-	-1,007.05	-492.95
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	-1,923.08	-	-
合肥瑞钰置业有限公司	-1,716.65	-	-
联营企业：			
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	2,794.70	6,174.69	-2,348.65
上海万茸置业有限公司	-3,964.82	11.41	892.73
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	-213.90	3,232.17	-603.09
宁波江北万科置业有限公司	1,071.82	1,444.00	299.34
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	3,840.71	-1,423.00	-11.72
芜湖保信房地产开发有限公司	2,755.30	-2,472.58	-1,550.78

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	0.00	8,848.66	-177.15
嘉兴经房置业有限公司	-245.81	-769.36	-956.01
海南幸福城投资有限公司	-878.41	-758.41	-49.52
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	111.43	129.64	209.65
宁波杉杉鸿发置业有限公司	221.88	105.25	295.24
北京未来创客科技有限责任公司	-86.51	-65.55	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	53.36	35.74	8.34
新疆广电传播电视网络有限公司	53.36	5.63	45.08
沈阳德利置业有限公司	6,142.71	-1,084.50	-265.50
武汉中城长信置业有限公司	-1,960.00	-	-

②处置长期股权投资产生的投资收益

2017 年，公司处置长期股权投资产生的投资收益 38,994.38 万元。其中，2017 年 6 月 30 日处置沈阳穗港房地产投资开发有限公司 50% 股权，投资收益 9,551.97 万元；2017 年 6 月 30 日处置沈阳德利置业有限公司 50% 股权，投资收益 2,400.42 万元；2017 年 12 月 14 日，处置长春丰瑞房地产开发有限公司 40.7% 股权，投资收益 16,518.36 万元；2017 年 12 月 12 日处置海南幸福城投资有限公司 21% 股权，投资收益 10,523.63 万元。

2018 年，公司处置长期股权投资产生的投资收益-3.17 万元。其中，2018 年 9 月 18 日处置合肥信达银地置业有限公司 100% 股权，投资收益 0.37 万元；2018 年 12 月 31 日处置沈阳信达理想物业管理有限公司 100% 股权，投资收益 3.5 万元。

2019 年，公司处置长期股权投资产生的投资收益 37,794.27 万元。其中，主要为处置上海务彤投资管理有限公司 70% 股权，投资收益 22,123.74 万元；处置福建瀚晟同创实业有限公司 71.43% 股权，投资收益 14,112.01 万元。

③交易性金融资产在持有期间的投资收益

2018 年，公司交易性金融资产在持有期间的投资收益 36,862.36 万元，主要为芜湖信丰投资中心（有限合伙）投资收益 2,359.13 万元，芜湖信达庆诚投资中

心(有限合伙)5,108.92 万元,宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)1,400.03 万元,宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)16,677.86 万元,中岱项目投资收益 17.94 万元,芜湖米兰时代投资中心(有限合伙)330.29 万元,山东大宇株洲路项目 1,651.95 万元,理财产品 9,210.49 万元。

2019 年,公司交易性金融资产在持有期间的投资收益 26,188.78 万元,主要为宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)投资收益 10,621.62 万元;芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)投资收益 4,498.06 万元;芜湖信丰投资中心(有限合伙)投资收益 3,163.92 万元;理财收益 5,321.94 万元。

④处置交易性金融资产取得的投资收益

2018 年,公司处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 10,372.85 万元。其中,2018 年 11 月 7 日处置领锐资产管理股份有限公司 49%股权,投资收益 9,845.04 万元;2018 年 12 月,处置容桂 204 号项目,投资收益 527.81 万元。

⑤可供出售金融资产等取得的投资收益

2017 年,可供出售金融资产持有期间取得的投资收益 29,893.27 万元,主要有:宁波宝能投资合伙企业产生 530.54 万元;芜湖米兰时代投资中心(有限合伙)产生 188.92 万元;乌鲁木齐银行产生 0.48 万元;宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)产生 3,032.61 万元;宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)产生 17,853.14 万元;芜湖信丰投资中心(有限合伙)产生 2,633.31 万元;芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)产生 4,107.68 万元;宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)产生 204.80 万元。

⑥获得控制权后原有股权按照公允价值重新计量产生的利得

2018 年,公司获得芜湖嘉合置业有限公司控制权后原有股权按照公允价值重新计量产生的利得 1,033.20 万元。

(6) 营业外收入和营业外支出

最近三年及一期,公司营业外收入和营业外支出情况如下

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
股权取得收益	-	37,319.65	-
政府补助	283.86	1,202.78	69.89
违约金	1,466.04	654.51	202.63
以前年度预计负债转回	-	374.68	327.65
罚款净收入	159.10	220.45	6.20
盘盈利得	-	47.05	-
无法支付的款项	188.21	17.14	154.18
拆迁补偿款	416.92	-	-
其他	92.03	30.41	83.41
营业外收入合计	2,606.17	39,866.67	843.97
赔偿金违约金	516.39	2,095.42	582.25
对外捐赠	50.00	20.00	-
未决诉讼等预计损失	508.91	-	-
非流动资产损毁报废损失	-	-	10.74
其他	5.42	23.24	120.20
营业外支出合计	1,080.72	2,138.65	713.19
营业外收支净额	1,525.45	37,728.02	130.78

公司的营业外收入主要由股权取得收益、政府补助、违约金、无法支付的款项等构成。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司政府补助分别为 69.89 万元、1,202.78 万元和 283.86 万元。2017 年政府补助较少，主要是上海信达立人未收到政府补助款项，该笔款项已于 2018 年收到。2018 年度，公司营业外收入大幅增加，主要系公司合并长淮信达地产产生负商誉所致。

公司营业外支出主要由赔偿金违约金、未决诉讼等预计损失构成。2018 年度，公司营业外支出大幅增加，主要系长淮信达地产并表，以及赔偿金、滞纳金支出增加所致。

7、盈利能力的可持续性分析

公司管理层拥有丰富的房地产行业管理经验，且下属子公司具有多年的房地产项目运作经验，并在市场上积累了较高的品牌知名度和客户忠诚度；在建和储备的房地产项目所在区域经济较为发达，具有较强的购买能力和旺盛的需求，截至 2020 年 9 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积 334.06 万平方米（其中合作项目权益面积 26.57 万平方米，代建项目 15.08 万平方米），公司在建面积 655.41 万平方米（其中合作项目权益面积 157.28 万平方米，代建项目 93.15 万平

方米），能够保证公司未来的稳定发展。

公司内部控制制度健全，并在 2009 年-2010 年期间对内部机构进行了调整，强化了集中管控，为公司未来发展奠定了良好的组织基础。公司在积极应对国家对房地产行业宏观调控的同时，不断提升公司管理能力和项目运营水平，充分利用信达投资和中国信达资源优势，多渠道获取项目资源，适度、理性地增加土地储备，增强公司盈利能力。

近年来公司对客户进行了更深刻的研究，深入实施客户细分战略，加快产品品类化进程，发挥专业化优势，通过更精确的细分定位，更有效地满足了客户需求，这使得公司产品获得了一定的专业化溢价。未来公司将深入推进集中采购，贯彻落实成本管理前置理念，强化目标成本管理，保证发行人主营业务利润率的稳定和增长，从而进一步确保盈利能力的持续稳步提高。

2018 年 7 月，公司通过重大资产重组收购淮矿地产 100% 股权。淮矿地产及其所属的子公司成为上市公司控股的公司，有利于上市公司进一步深耕长三角地区及一线城市，充分利用已有项目资源，提高项目的整体运作效率、从而大力提升品牌的影响力，巩固在核心市场的优势地位；此外，通过收购淮矿地产，信达地产获得北京地区项目储备，从而有助于优化信达地产城市区域布局。通过本次交易，信达地产补充了公司的土地储备，有利于公司形成协同发展效应，增强持续盈利能力。

未来，公司将通过整合信达系统资源、收购、合作开发以及参与公开市场“招拍挂”等多种形式获取项目，继续巩固既有区域市场地位，同时抓住机遇，逐步进入其他区域，完善公司布局，扩大公司的市场影响力。公司将进一步探索创新盈利模式，依托信达系统资源，融入信达主业，通过项目并购、专业化管理、阶段性持有和多渠道退出等方式，形成新的盈利增长点。公司除了努力提升规模效益和融资能力等硬实力外，还将不断提升在营销体系、产品研发、人力资源、管控模式、企业文化、品牌价值等方面的软实力。公司将在巩固销售净利润率的基础上，稳步提升资产周转率，保持合理的负债水平，不断增强公司的盈利能力，同时把握好销售、开发、储备的合理节奏，实现公司可持续发展和有质量的规模增长。

8、未来业务发展目标

面对复杂的市场形势，公司将继续贯彻“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，坚持“聚焦发展、协同联动”，坚持“加快周转，提升效率”，坚持“守正出新、提升能力”，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式，进一步加强协同拓展、销售回款、能力提升等重点工作，务实推进公司高质量发展。2020 年，公司计划签约销售额 170 亿元，回款额 150 亿元；计划新开工面积 120 万平方米，计划竣工面积 240 万平方米。公司将根据市场形势，合理安排项目投资、融资计划和项目开发计划，具体如下：

（1）项目开发计划

公司系统开发项目将以标准运营体系为指导，建立公司总部管关键节点、所属公司管主项、项目公司管专项的计划管理体系，完善项目开发周期标准，明确各项工作输出成果及标准。梳理项目开发重大决策事项，建立聚焦项目关键事项与项目日常运营的标准会议管理体系。强化项目收益跟踪管理，密切关注毛利率、内部收益率、现金流回正周期等指标，不断提高项目运营效率。

（2）筹资计划

公司未来将根据发展战略和业务经营的需要，对后续投资项目进行充分论证，在综合考虑公司的资本结构、盈利能力和外部市场环境等因素的影响后，审慎制定筹资计划，合理选择公司债券、银行开发贷款、中期票据、信托融资、房地产基金等途径筹集资金，以保证公司的长远发展和股东利益最大化。

（3）产品研发

积极推广使用蓝系列、郡系列、天下系列产品标准化成果，逐步提高成果复制应用比例，重视客户最为关注的户型、功能等关键需求，打造有市场竞争力、高性价比的宜居产品。研究写字楼产品，提高写字楼标准化水平。研究精装修模式，满足客户个性化需求。提高与优秀设计单位的合作深度，形成更为紧密的合作关系，构建发展共同体，实施全面、多角度的合作。

（4）成本管理

以目标成本管理为核心，建立健全成本管理体系。落实成本管理责任制，强

化各项成本管理制度的执行力度。以项目定位和客户关注为出发点，合理分配成本资源，把有限的资源聚焦在客户最为关注的方面，加强成本的事前控制，提高项目性价比。加大集中采购力度，优化集采方式，增强集采效果。加强供应商管理，通过供应商品牌提升公司品牌价值。

（5）品牌管理

公司将以打造性价比高、宜居舒适的产品品牌为核心，完善品牌管理体系，加大品牌宣传力度，深入开展品牌建设。公司将制定产品品牌标准，在重点城市和深耕区域塑造一批性价比高的标杆产品，同时提高物业服务水平，加强企业品牌建设，树立上市公司良好形象，形成产品品牌、服务品牌、企业品牌、资本品牌全面发展的品牌管理体系。

（6）人才培养

深入开展人才工程建设，努力造就一支高素质、专业化的地产团队。借鉴管理培训生制度，招聘应届毕业大学生，通过内训导师进行培养，造就一批未来优秀人才。加快系统青年骨干人员培养，探索新的人员选聘机制。加强后备干部队伍建设，形成合理的人才梯队。完善培训体系，持续提高员工队伍的专业素养和管理才能。加强中高层管理人员的培养，加大总部和所属公司之间的人才交流。

七、有息债务情况

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司有息债务情况及期限结构如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期有息负债：								
短期借款	58,000.00	1.52%	50,000.00	1.41%	-	-	1,700.00	0.04%
30.09% 一年内到期的非流动负债	1,149,368.33	30.09%	1,249,793.62	35.35%	1,595,754.59	39.05%	920,355.00	23.99%
长期有息负债：								
长期借款	1,168,672.56	30.59%	864,010.17	24.44%	1,216,587.82	29.77%	1,646,565.00	42.91%
应付债券	1,364,088.35	35.71%	1,269,160.92	35.90%	792,813.33	19.40%	1,198,045.18	31.22%

长期应付款	80,000.00	2.09%	102,592.05	2.90%	480,927.18	11.77%	70,475.33	1.84%
合计	3,820,129.24	100.00%	3,535,556.75	100.00%	4,086,082.92	100.00%	3,837,140.51	100.00%

注：上表数据由发行人提供。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款
信用借款		420,932.83	100,000.00	1,364,088.35	
抵押借款		445,785.50	383,920.00		
质押借款	48,000.00		3,552.56		
保证借款	10,000.00	282,650.00	681,200.00		80,000.00
合计	58,000.00	1,149,368.33	1,168,672.56	1,364,088.35	80,000.00

八、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，发行人资产负债结构将发生较大变化，发行人将在下列假设前提下，考察资产负债结构变化。

（一）基本假设

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日（合并财务报表）；
- 2、假设不考虑本期债券发行过程中产生的需由发行人承担的相关费用，募集资金净额为 38.79 亿元；
- 3、假设本期公司债券发行在 2020 年 9 月 30 日完成，本期债券募集资金总额 38.79 亿元计入 2020 年 9 月 30 日的合并资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟用 38.79 亿元偿还公司债券。

（二）资产负债结构的变化

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

主要财务指标	2020 年 9 月 30 日	
	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）
流动资产合计	8,959,539.15	8,959,539.15
非流动资产合计	1,206,559.25	1,206,559.25

资产总计	10,166,098.41	10,166,098.41
流动负债合计	5,137,157.30	4,749,257.30
非流动负债合计	2,675,748.86	3,063,648.86
负债合计	7,812,906.16	7,812,906.16
所有者权益合计	2,353,192.25	2,353,192.25
资产负债率	76.85%	76.85%
流动比率（倍）	1.74	1.89

九、资产负债表日后事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

2019 年审计报告资产负债表日后事项如下：

自新型冠状病毒的传染疫情（“新冠疫情”）从 2020 年 1 月起在全国范围开始流行，公司预计将对部分企业管理运营产生一定的影响，影响程度取决于新冠疫情流行持续的时间、应对及防控的情况以及各项调整政策的实施。公司将持续关注新冠疫情发展情况，积极应对该疫情对公司财务状况、经营结果等方面可能产生的影响。

2020 年 3 月 30 日，发行人召开第十一届董事会第十八次（2019 年度）会议，通过了 2019 年度利润分配预案，分配现金股利人民币 285,187,859.50 元（即每 10 股派发现金股利人民币 1.00 元）。

（二）重要承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人重要承诺事项如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	448,473.62	546,846.39	768,698.07
已签约但尚未于财务报表中确认的对 外投资承诺	5,631.29	-	-
合计	454,104.91	546,846.39	768,698.07

（三）或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。依据涉诉事项目前进展情况及外部法务咨询结果，任何因此引致的负债不会对公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

（四）其他

发行人为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。于 2019 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 83.97 亿元（2018 年度：人民币 92.94 亿元），该项业务为房地产公司正常业务。若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中作出拨备。

十、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

（一）资产抵押、质押情况

截至 2019 年末，公司受限资产为 2,006,061.59 万元，受限资产占当期末公司总资产的比例为 20.34%。公司受限资产主要用于抵押或质押借款，具体明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末	受限原因
货币资金	29,175.38	31,815.10	7,057.86	借款保证金、按揭保证金等
应收账款	742.91	-	-	用于借款质押
存货	1,606,484.33	2,076,109.83	1,393,455.41	用于借款抵押
固定资产	19,874.12	20,502.76	-	用于借款抵押
投资性房地产	138,674.23	63,990.11	14,023.54	用于借款抵押
长期股权投资	211,110.61	225,145.13	204,738.71	用于借款质押
合计	2,006,061.59	2,417,562.93	1,619,275.51	-

（二）发行人的对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司对其他关联人担保余额分别为 261,400.00 万元、119,816.10 万元、403,765.46 万元和 743,391.26 万元。截至 2020 年 9 月末，公司对其他关联人担保具体如下：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	主债权 起始日	主债权 到期日	担保类型	是否为关联方担保
1	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,460.00	2019-4-26	2022-4-26	连带责任担保	是
2	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,960.00	2019-5-20	2022-4-20	连带责任担保	是
3	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	3,460.00	2019-6-26	2022-4-26	连带责任担保	是
4	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,460.00	2019-7-24	2022-4-24	连带责任担保	是
5	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	3,460.00	2019-7-31	2022-3-31	连带责任担保	是
6	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	7,000.00	2019-4-29	2022-4-26	连带责任担保	是
7	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	10,000.00	2019-5-16	2022-4-26	连带责任担保	是
8	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	1,800.00	2019-5-28	2022-4-26	连带责任担保	是
9	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	1,200.00	2019-5-30	2022-4-26	连带责任担保	是
10	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	10,500.00	2019-6-28	2022-4-26	连带责任担保	是
11	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	7,000.00	2019-7-23	2022-4-26	连带责任担保	是
12	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	4,500.00	2020-6-17	2022-4-26	连带责任担保	是
13	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	3,000.00	2020-6-28	2022-4-26	连带责任担保	是
14	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	3,893.75	2019-4-30	2022-4-26	连带责任担保	是
15	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	1,750.00	2019-5-31	2022-4-26	连带责任担保	是
16	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	1,750.00	2019-6-1	2022-4-26	连带责任担保	是

17	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	5,993.75	2019-7-10	2022-4-26	连带责任担保	是
18	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	8,750.00	2019-12-25	2022-4-26	连带责任担保	是
19	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019-9-18	2021-3-18	连带责任担保	是
20	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019-9-18	2021-9-18	连带责任担保	是
21	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	4,250.00	2019-9-18	2022-3-18	连带责任担保	是
22	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	25,500.00	2019-9-18	2022-9-16	连带责任担保	是
23	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	300.00	2019-11-28	2021-3-18	连带责任担保	是
24	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	300.00	2019-11-28	2021-9-18	连带责任担保	是
25	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	300.00	2019-11-28	2022-3-18	连带责任担保	是
26	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	1,800.00	2019-11-28	2022-9-16	连带责任担保	是
27	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	400.00	2020-1-17	2021-3-18	连带责任担保	是
28	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	400.00	2020-1-17	2021-9-18	连带责任担保	是
29	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	400.00	2020-1-17	2022-3-18	连带责任担保	是
30	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	2,400.00	2020-1-17	2022-9-16	连带责任担保	是
31	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	500.00	2020-4-23	2021-3-18	连带责任担保	是
32	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	500.00	2020-4-23	2021-9-18	连带责任担保	是
33	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	500.00	2020-4-23	2022-3-18	连带责任担保	是
34	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	3,000.00	2020-4-23	2022-9-16	连带责任担保	是
35	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	1,000.00	2020-5-14	2021-3-18	连带责任担保	是
36	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	1,000.00	2020-5-14	2021-9-18	连带责任担保	是
37	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	1,000.00	2020-5-14	2022-3-18	连带责任担保	是

	有限公司	限公司					
38	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	6,000.00	2020-5-14	2022-9-16	连带责任担保	是
39	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	500.00	2020-6-22	2021-3-18	连带责任担保	是
40	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	500.00	2020-6-22	2021-9-18	连带责任担保	是
41	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	500.00	2020-6-22	2022-3-18	连带责任担保	是
42	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	3,000.00	2020-6-22	2022-9-16	连带责任担保	是
43	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	1,550.00	2020-8-27	2021-3-18	连带责任担保	是
44	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	1,550.00	2020-8-27	2021-9-18	连带责任担保	是
45	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	1,550.00	2020-8-27	2022-3-18	连带责任担保	是
46	信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	9,300.00	2020-8-27	2022-9-16	连带责任担保	是
47	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	529.26	2019-10-28	2020-10-28	连带责任担保	是
48	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,610.79	2019-11-28	2020-11-28	连带责任担保	是
49	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	561.73	2019-12-20	2020-12-20	连带责任担保	是
50	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	3,013.67	2019-12-27	2020-12-27	连带责任担保	是
51	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	5,869.92	2020-1-10	2021-1-10	连带责任担保	是
52	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	535.78	2020-1-17	2021-1-25	连带责任担保	是
53	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	1,299.44	2020-4-29	2021-4-21	连带责任担保	是
54	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	1,154.65	2020-5-28	2021-5-28	连带责任担保	是
55	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,269.62	2020-6-29	2021-6-29	连带责任担保	是
56	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	1,490.14	2020-7-30	2021-7-30	连带责任担保	是
57	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	1,950.92	2020-8-31	2021-8-31	连带责任担保	是

58	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	1,027.84	2020-9-28	2021-9-23	连带责任担保	是
59	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	50,000.00	2019-9-11	2021-9-11	连带责任担保	是
60	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	10,350.00	2019-11-26	2020-11-26	连带责任担保	是
61	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	12,150.00	2019-10-31	2021-10-30	连带责任担保	是
62	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	15,000.00	2019-11-15	2021-11-14	连带责任担保	是
63	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	87,500.00	2020-1-17	2023-1-17	连带责任担保	是
64	信达地产股份有限公司	上海泰瓴置业有限公司	21,840.00	2020-6-30	2021-6-28	连带责任担保	是
65	信达地产股份有限公司	上海泰瓴置业有限公司	16,380.00	2020-6-30	2021-12-28	连带责任担保	是
66	信达地产股份有限公司	上海泰瓴置业有限公司	70,980.00	2020-6-30	2022-6-28	连带责任担保	是
67	信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	11,077.80	2020-9-18	2022-3-19	连带责任担保	是
68	长淮信达地产有限公司	武汉中城长信置业有限公司	73,500.00	2019-10-25	2021-8-2	连带责任担保	是
69	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	50,000.00	2019-9-11	2021-9-11	连带责任担保	是
70	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	10,350.00	2019-11-26	2020-11-26	连带责任担保	是
71	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	12,150.00	2019-10-31	2021-10-30	连带责任担保	是
72	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	15,000.00	2019-11-15	2021-11-14	连带责任担保	是
73	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	87,500.00	2020-1-17	2023-1-17	连带责任担保	是
74	信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	18,862.20	2020-9-18	2022-3-19	连带责任担保	是

第六节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人股东大会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可[2020]2923号文），本次债券发行总额不超过70.04亿元（含70.04亿元），采取分期发行。本期债券发行规模为不超过38.79亿元，其中基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过28.79亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过38.79亿元（含38.79亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券，具体情况如下：

债券类别	证券名称	发行日期	行权日期	到期日期	债券余额 (亿)	票面利率 (当期/%)	债券利息 (当期/亿)	本期公司债 拟偿还金额
非公开发行公司债券	19信地01	2019-01-18	2021-01-22	2022-01-22	14.00	5.50	0.77	12.55
公开发行公司债券	16信地02	2016-03-14	2019-03-15	2021-03-15	4.54	5.10	0.23	4.05
	16信地01	2016-02-29	2019-03-01	2021-03-01	24.80	5.30	1.31	22.19

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券。

在不影响募集资金正常使用的前提下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期时再用于本金偿付。

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

三、本期公司债券募集资金运用对财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

截至 2020 年 9 月 30 日，公司负债合计为 7,812,906.16 万元，其中流动负债为 5,137,157.30 万元，非流动负债为 2,675,748.86 万元。通过本期公司债券发行，公司获得长期稳定的经营资金，缓解发行人短期偿债压力，增强公司流动性，同时可以锁定公司融资成本，发行完成后，公司资产负债率不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前 34.25% 增至发行后的 39.33%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2020 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.74 增加至发行后的 1.89，速动比率将由发行前的 0.65 增加至发行后的 0.70。公司流动比率和速动比率均有较大幅度的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）锁定公司财务成本，避免利率波动的风险

本期公司债券期限较长，期间可能跨越多个升息周期，因此公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定较低债券利率，有利于公司锁定融资成本，避免贷款利率波动带来的风险。

四、本期公司债券募集资金专户安排

按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，本期债券募集资金将存放于发行人设立的募集资金专项账户集中管理，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户名称：信达地产股份有限公司

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司北京中关村支行

银行账户：0433629000200005

五、前次募集资金使用情况

截至报告期末，发行人2016年及2019年发行的公司债券募集资金均已使用完毕，资金用途符合相关法律法规及监管机构的规定，不存在债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金的情形。

发行人公开发行的公司债券“16信地01”，募集的25亿元资金在扣除发行费用后全部用于补充流动资金和偿还金融机构借款。

发行人公开发行的公司债券“16信地02”，募集的5亿元资金在扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款。

发行人非公开发行的公司债券“16信地03”，募集的30亿元资金在扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款。

发行人非公开发行的公司债券“16信地04”，募集的30亿元资金在扣除发行费用后全部用于补充流动资金和偿还金融机构借款。

发行人非公开发行的公司债券“19信地01”，募集的15亿元资金在扣除发行费用后全部用于偿还“16信地01”、“16信地02”及“16信地03”回售及到期本金及利息。

发行人非公开发行的公司债券“19信地02”，募集的27亿元资金在扣除发行费用后全部用于偿还“16信地03”及“16信地04”到期本金及利息。

发行人非公开发行的公司债券“19信地03”，募集的7亿元资金在扣除发行费用后全部用于偿还“16信地04”到期本金。

第七节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

（一）发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的财务报告和 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）评级机构出具的信用评级报告；

（五）债券受托管理协议；

（六）债券持有人会议规则；

（七）重大资产重组前一年的备考财务报告以及审计或审阅报告和重组进入公司的资产的财务报告、资产评估报告和 / 或审计报告；

（八）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、查阅地点

（一）信达地产股份有限公司

办公地点：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座

联系电话：010-82190959

传真：010-82190933

联系人：王琦、董芳雨

（二）信达证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

联系电话：010-83326872

传真：010-83326920

联系人：胡婷婷、宋翔、芦婷、邱实、马梦蝶、汤斌斌

（三）中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-60837531

传真：010-60833504

联系人：姜琪、王翔驹、华龙、马征、张哲戎

三、查阅时间

本期公司债券发行期间，每日 9：00—11：30，14：00—17：00（法定节假日除外）。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，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。

（本页无正文，为《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

