

# 信用评级公告

联合〔2023〕3176号

联合资信评估股份有限公司通过对信达地产股份有限公司主体及相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持信达地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，维持“22 信地 03”和“23 信达地产 MTN001”的信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二三年五月二十六日

# 信达地产股份有限公司

## 2023年跟踪评级报告

### 评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
信达地产股份有限公司	AA <sup>+</sup>	稳定	AA <sup>+</sup>	稳定
22 信地 03	AA <sup>+</sup>	稳定	AA <sup>+</sup>	稳定
23 信达地产 MTN001	AA <sup>+</sup>	稳定	AA <sup>+</sup>	稳定

### 跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
22 信地 03	15 亿元	15 亿元	2027/08/05
23 信达地产 MTN001	16 亿元	16 亿元	2028/04/26

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级时间：2023 年 5 月 26 日

### 本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
房地产企业信用评级方法	V4.0.202208
房地产企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

### 本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	3
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F2	现金流	资产质量	2
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		2
		偿债能力		2
指示评级				aa
个体调整因素：—				--
个体信用等级				aa
外部支持调整因素：股东支持				+1
评级结果				AA <sup>+</sup>

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

### 评级观点

信达地产股份有限公司（以下简称“公司”）作为中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）旗下唯一的地产上市平台，在业务拓展、资源共享及融资担保等方面获得股东较大力度支持。跟踪期内，公司依托股东在不良资产处置领域丰富的经验和资源，与股东协同参与房地产风险项目化解工作，为项目复工复产提供重要支持；受益于股东信用背书，公司融资成本仍较低且融资渠道畅通。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到跟踪期内房地产行业景气度不佳，公司销售有所下滑；公司土储区域集中度高，存在一定的去化压力；部分房地产项目发生减值，未来仍存在一定的跌价风险，盈利指标尚有待修复；偿债指标有一定下降等因素对公司信用水平可能造成的不利影响。

2021 年下半年以来，房地产市场景气度不佳，行业利润空间整体收窄，未来公司开发业务盈利指标修复压力较大；公司项目区域集中度高，部分低能级城市项目未来去化或仍将承压；公司以操盘代建等形式与中国信达协同参与房地产风险项目化解工作，在拓宽收入来源的同时可加速对股东及自身已投项目的风险出清。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，维持“22 信地 03”和“23 信达地产 MTN001”的信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

### 优势

1. **股东支持力度较大。**公司除从公开市场获取项目外，可以借助股东中国信达资源，通过与其协同拓展、行业并购、操盘代建等多种方式获取项目，并与其共享业务、客户、品牌资源与组织网络以增强自身竞争实力。截至 2022 年底，中国信达为公司提供借款余额为 41 亿元，公司直接控股股东信达投资有限公司为公司提供借款担保余额为 27.58 亿元。

2. **融资成本较低且融资渠道畅通。**截至 2022 年底，公司综合融资成本约 5.03%，未使用银行授信额度为 213.98 亿元；公司作为上市公司，直接融资渠道畅通。

3. **与股东协同参与房地产风险项目化解工作，拓宽收入来源同时加速自身风险出清。**跟踪期内，公司以操

分析师：宋莹莹 罗星驰

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号  
中国人保财险大厦17层（100022）

网址：[www.lhratings.com](http://www.lhratings.com)

盘代建、联合建设等形式与中国信达协同参与多个房地产风险项目化解工作，其中部分为中国信达或公司前期已投项目，公司在增加代建监管费等收入的同时可加速对股东及自身投资风险的出清。2022年，公司累计参与了34家出险房企及项目研判，累计跟进研判项目300余个，本年已实现16个房地产风险项目复工复产，涉及盘活体量约340万平方米。

## 关注

**1. 房地产行业景气度不佳，2022年公司销售下滑；公司土储区域集中度高，存在一定的去化压力。**2021年下半年以来房地产行业景气度不佳，2022年公司权益签约销售面积和销售金额同比分别下降32.76%和44.20%。截至2022年底，公司并表待开发储备项目中安徽省内项目占比54.21%。公司已完工在售项目中写字楼和商办平均去化周期较长，部分三线及以下城市在建项目区域市场景气度承压。

**2. 盈利指标尚有待修复；部分房地产项目发生减值，未来仍存在一定的跌价风险。**2022年，公司房地产销售毛利率同比提升1.92个百分点至18.25%，但总资本收益率和净资产收益率同比继续小幅下降；同期，公司因自持运营及对外投资的部分房地产项目发生减值等因素确认资产减值损失和公允价值变动损失净额分别为3.89亿元和3.69亿元。未来房地产市场景气度变动存在不确定性，公司仍存在一定的存货减值及投资损失风险。

**3. 偿债指标有一定下降，债务期限结构有待优化；项目债权投资规模进一步增加，存在一定的回收风险。**2022年末，公司偿债指标较上年底有一定下降，一年内到期债务占比35.71%；同期末，债权投资及一年内到期的非流动资产合计163.91亿元，较上年底增长63.09%，主要系合作开发项目投资额增加所致。截至2022年底，公司对外担保余额为60.61亿元，占同期末净资产的24.15%，主要系向合联营企业按股权比例提供的融资担保。若未来合作方经营及财务状况不佳，公司存在一定的或有负债风险。

**主要财务数据：**

合并口径				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产（亿元）	247.59	151.48	144.34	111.87
资产总额（亿元）	942.79	869.22	884.06	854.72
所有者权益（亿元）	242.11	246.47	250.97	248.76
短期债务（亿元）	211.01	105.16	148.68	124.66
长期债务（亿元）	185.53	253.08	259.54	195.53
全部债务（亿元）	396.54	358.24	408.22	320.19
营业总收入（亿元）	258.64	221.05	182.48	12.88
利润总额（亿元）	30.61	14.67	14.71	0.77
EBITDA（亿元）	42.72	29.49	29.64	--
经营性净现金流（亿元）	73.61	27.12	18.40	-7.12
营业利润率（%）	24.72	14.37	21.80	19.50
净资产收益率（%）	7.21	3.43	2.29	--
资产负债率（%）	74.32	71.64	71.61	70.90
调整后资产负债率（%）	69.52	66.34	68.96	67.83
全部债务资本化比率（%）	62.09	59.24	61.93	56.28
流动比率（%）	162.34	183.16	181.41	175.26
经营现金流动负债比（%）	14.44	7.41	4.96	--
现金短期债务比（倍）	1.17	1.44	0.97	0.90
EBITDA 利息倍数（倍）	1.68	1.44	1.43	--
全部债务/EBITDA（倍）	9.28	12.15	13.77	--
公司本部				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额（亿元）	335.79	343.92	393.26	400.27
所有者权益（亿元）	153.38	148.81	156.28	154.99
全部债务（亿元）	180.75	151.85	164.30	168.61
营业总收入（亿元）	10.10	8.19	9.57	2.14
利润总额（亿元）	8.63	-4.09	9.39	-1.29
资产负债率（%）	54.32	56.73	60.26	61.28
全部债务资本化比率（%）	54.10	50.51	51.25	52.10
流动比率（%）	117.17	64.53	141.73	126.00
经营现金流动负债比（%）	24.54	30.79	-16.19	--

注：1. 已将公司 2020-2022 年末合并口径其他应付款中的有息债务计入短期债务，将长期应付款、其他非流动负债中的有息债务计入长期债务；公司 2023 年一季度财务数据未经审计，相关指标未予年化，2023 年 3 月末合并口径有息债务及公司本部有息债务未经调整；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. “--”表示数据不适用或计算无意义

资料来源：公司财务报告及公司提供资料，联合资信整理

**评级历史：**

债项简称	债项等级	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
23 信达地产 MTN001	AA <sup>+</sup>	AA <sup>+</sup>	稳定	2023/04/19	宋莹莹 罗星驰	房地产企业信用评级方法（V4.0.202208）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V4.0.202208）	<a href="#">阅读全文</a>
22 信地 03	AA <sup>+</sup>	AA <sup>+</sup>	稳定	2022/07/19	宋莹莹 赵今	房地产企业信用评级方法（V3.1.202205）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.1.202205）	<a href="#">阅读全文</a>

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

## 声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受信达地产股份有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

分析师：

联合资信评估股份有限公司

# 信达地产股份有限公司

## 2023年跟踪评级报告

### 一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于信达地产股份有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

### 二、企业基本情况

公司是由信达投资有限公司（以下简称“信达投资”）、深圳市建信投资发展有限公司、海南建信投资管理股份有限公司（以下简称“海南建信”）、江西赣粤高速公路股份有限公司以及正元投资有限公司于 2008 年 12 月 29 日共同设立的股份有限公司，并通过资产重组于 1993 年 5 月在上海证券交易所上市，证券代码“600657.SH”。2018 年 7 月，公司以发行股份的方式购买淮矿地产有限责任公司（现名称“长淮信达地产有限公司”，以下简称“长淮信达”）100%的股权。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本和股本均为 28.52 亿元，信达投资持有公司 54.45%股权，所持股权无质押，公司间接控股股东为中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”），实际控制人为中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）（公司股权结构图见附件 1-1）。

公司主营业务为房地产开发与销售、商业运营、物业服务和房地产专业服务等。

截至 2022 年底，公司本部内设投资发展中心、财务管理中心和纪检监察部等职能部门（公司组织架构图见附件 1-2）。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 884.06 亿元，所有者权益 250.97 亿元（含少数股东权益 8.81 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 182.48 亿元，利润总额 14.71 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 854.72 亿元，所有者权益 248.76 亿元（含少数

股东权益 6.89 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 12.88 亿元，利润总额 0.77 亿元。

公司注册地址：北京市东城区永内大街 1 号；法定代表人：郭伟。

### 三、债券概况及募集资金使用情况

截至本报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕，“22 信地 03”和“23 信达地产 MTN001”尚未到第一个付息日。

表 1 公司存续债券概况

债券简称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限
22 信地 03	15.00	15.00	2022/08/05	5 年 (2+2+1)
23 信达地产 MTN001	16.00	16.00	2023/04/26	5 年 (2+2+1)

注：“22 信地 03”“23 信达地产 MTN001”均设置回售条款，最近一次回售日分别为 2024/08/05 和 2025/04/26

资料来源：公开资料，联合资信整理

### 四、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同



比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见《宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）》，报告链接 <https://www.lhratings.com/lock/research/f4a89bc372f>。

## 五、行业分析

2022 年，在多重因素影响下，国内房地产市场延续 2021 年下半年以来的低迷状态，商品房销售萎靡，全国土地市场热度不高，供求规模齐跌，房企新开工意愿和房地产开发投资均持续下降，市场信心有待恢复。面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，供需两端调控政策逐步松绑转向宽松；2022 年 11 月，融资端政策利好集中释放，“四箭齐发”等政策将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化，但政策传导速度及落地效果仍有待观察。在政策宽松预期及前期需求释放下，2023 年国内房地产市场会有阶段性回暖，但长期不确定性仍大。

完整版行业分析详见《2023 年房地产行业分析》，报告链接：  
<https://www.lhratings.com/lock/research/f4a89bc373b>。

## 六、基础素质分析

### 1. 产权状况

截至2023年3月底，公司注册资本和股本均

为28.52亿元，控股股东信达投资持有公司54.45%股权，所持股权无质押，公司实际控制人为财政部。

### 2. 企业规模和竞争力

**公司房地产开发经验丰富，股东背景强大，在业务资源获取以及融资等方面具备显著优势；跟踪期内，公司与中国信达协同参与部分房地产风险项目化解工作，为项目复工复产提供重要支持，拓宽收入来源的同时可加速股东及自身投资风险出清。**

公司房地产开发经验丰富，在克而瑞发布的2022年中国房企销售排行榜中，公司全口径销售金额位列第63名，权益口径销售金额位列第77名，在行业内具有一定地位。截至2022年底，公司持有的并表口径待开发储备项目共16个，规划计容建筑面积合计149.84万平方米。

公司股东中国信达在房地产领域拥有丰富的不良资产处置经验与业务资源，公司在不良资产项目获取及后续处置方面具备优势。跟踪期内，公司作为中国信达对房地产行业纾困的重要载体，通过操盘代建、联合建设等形式参与盘活多个房地产风险项目，其中部分为股东中国信达或公司前期已投项目，公司在增加代建监管费等收入的同时可加速对股东及自身投资风险的出清；同时，代建业务的轻资产运营属性可在一定程度上缓解项目前期投资压力。2022年，公司累计参与了34家出险房企及项目研判，累计跟进研判项目300余个，当年已实现16个房地产风险项目复工复产，涉及盘活体量约340万平方米，当年新增代建项目计容规划建筑面积合计167.51万平方米，较上年的10.97万平方米大幅增长，代建业务规模进一步扩大。

### 3. 企业信用记录

**公司过往债务履约情况良好。**

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告（机构信用代码：911100001015301828），截至2023年4月13日，公司本部未结清债务中无关注类或不良类信贷记录，已结清债务中，有10笔关注类贷款，4笔不

良类贷款，均为公司2008年借壳上市前发生的债务，上述贷款已于2019年9月26日顺利结清，公司承接后未发生逾期情况，信用状况良好。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至2023年5月25日，联合资信未发现公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

## 七、管理分析

跟踪期内，公司主要管理人员发生部分调整，主要管理制度未发生重大变化。

表2 2022年以来公司主要管理人员变动情况

职位	变更前	变更后
董事长	赵立民	石爱民
董事	郑奕、刘社梅	任力、魏一
董事会秘书	陈戈	郑奕
监事会主席	叶方明	暂未委派
总经理助理	李明	暂未委派

注：陈戈先生因工作调整原因，申请辞去公司董事会秘书职务，继续担任公司总经理助理职务。

资料来源：公开资料，联合资信整理

石爱民先生，曾任公司副总经理，现任中国信达战略客户二部总经理兼公司党委委员、书记、董事长。

表3 2020—2022年公司主营业务收入及毛利率情况

项目	2020年			2021年			2022年		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
房地产销售	241.36	98.03	28.05	202.89	97.40	16.33	160.51	97.24	18.25
物业管理	2.83	1.15	-25.17	3.18	1.53	-28.63	2.38	1.44	1.75
其他	2.02	0.82	48.50	2.23	1.07	54.65	2.19	1.33	46.83
合计	246.21	100.00	27.61	208.30	100.00	16.06	165.07	100.00	18.39

注：部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成  
资料来源：公司提供，联合资信整理

## 2. 房地产开发业务

### (1) 土地储备

2022年，公司拿地力度显著下降，现有土储区域集中度高且规模一般，仍存在一定的补库存需求。

2022年，在国内房地产市场销售和融资环境整体仍较低迷背景下，公司加大对现金储备

## 八、经营分析

### 1. 经营概况

2022年，受房地产开发项目结转收入下降影响，公司主营业务收入同比有所下降，但因结转项目平均毛利率提高，当期公司主营业务毛利率同比略有回升。

跟踪期内，公司仍以房地产开发销售为主业，实行房地产开发与资本运营协调发展的业务模式。

收入方面，2022年公司主营业务收入仍以房地产销售收入为主，占比保持在97%以上。受地产项目结转收入同比下降影响，2022年公司房地产销售收入同比下降20.89%，主营业务收入总额同比下降20.75%。

毛利率方面，受不同期间结转项目业态、单位售价等存在差异影响，2022年公司房地产销售毛利率同比提升1.92个百分点，带动主营业务毛利率同比略有回升。分区域看，2022年结转项目中嘉兴、淮南、青岛和北京项目毛利率较高，均在30%以上；上海和深圳结转项目毛利率低于10%，主要系部分前期因受限价等因素影响已计提减值项目在当期结转所致。

的重视程度，公开市场拿地力度显著下降，全年新增土地储备6宗，分别位于重庆、上海、武汉、合肥和芜湖。

表4 2020—2022年公司土地储备获取情况

项目	2020年	2021年	2022年
新拓展土地(块)	6	18	6
全口径新增土地储备建筑规划面积(万平方米)	99.70	283.74	52.30



米)			
新增土地储备金额(亿元)	36.05	279.07	71.72
权益土地投资金额(亿元)	26.20	140.03	64.17
权益占比(%)	73	58	--

新增土地楼面均价(万元/平方米)	0.36	0.98	--
------------------	------	------	----

注:表中数据不含代建项目;2022年获取的武汉泛海项目由于股权权益比例和债权权益比例不对等,公司实际支付土地投资金额与该项目土地价款和股权占比计算的权益土地价款存在差异,故无法计算2022年新增土地权益占比;2022年获取的6宗土地中,有3宗为股权并购方式取得,无法直接计算新增土地楼面均价;尾差系四舍五入所致  
资料来源:公司提供,联合资信整理

表5 2022年公司新增土地储备情况

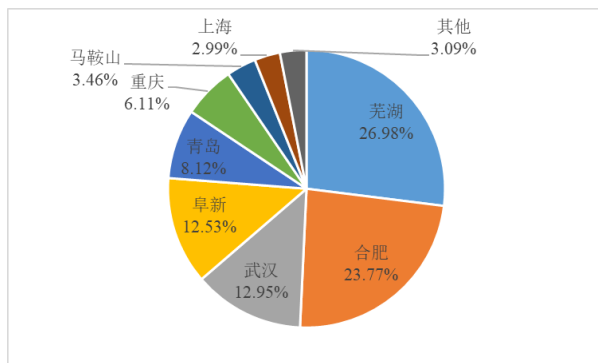
(单位:万平方米、亿元、万元/平方米)

序号	城市	持有待开发土地的名称	取得地块时间	拿地方式	权益比例	是否并表	占地面积	计容建面	土地价款/并购对价	楼面均价
1	重庆	重庆南山 27-1 地块	2022/7/5	股权并购	100%	是	4.03	7.41	2.70	--
2	上海	上海静安区曹家渡 4-3b 地块	2022/9/15	招拍挂	100%	是	1.04	2.59	21.08	8.15
3	武汉	泛海商务区地块	2022/9/16	司法拍卖	80%	是	5.60	19.40	33.95	1.75
4	重庆	重庆南山 27-2、21-1、K16-1 地块	2022/9/16	股权并购	100%	是	7.29	9.15	3.79	--
5	合肥	包河 BH202219 地块	2022/9/27	招拍挂	100%	是	3.87	7.13	8.65	1.21
6	芜湖	赭山隐秀项目	2022/12	股权并购	51%	是	3.68	6.62	1.55	--
合计							25.51	52.30	71.72	--

注:上表不含代建项目;公司以股权并购方式取得的重庆、芜湖地块无法直接计算楼面均价  
资料来源:公司提供

截至2022年底,公司持有的并表口径待开发储备项目共16个(明细见附件2-1),规划计容建筑面积合计149.84万平方米,其中安徽省内项目占比54.21%;从城市能级看,一线、二线和三线及以下城市占比分别为4.20%、52.84%和42.96%(按规划计容建筑面积计算)。待开发储备项目中有较多2018年及以前年度获取项目尚未开发,主要系分期开发所致。结合公司近三年新开工规模看,公司待开发土储规模一般,仍存在一定的补库存需求。

图1 截至2022年底公司并表待开发土储城市分布情况



注:占比以规划计容建筑面积为基础计算,“其他”为占比在2%以下城市的比例之和

资料来源:公司提供,联合资信整理

## (2) 项目开发建设

2022年,公司新开工和竣工面积同比均有所下降;公司在建及拟建项目存在一定的资本支出压力。

项目开发建设方面,2022年,在国内房地产开发投资增速整体放缓背景下,公司当年开工建设力度亦显著下降,其中新开工面积同比下降50.62%,竣工面积同比下降11.89%。

表6 公司房地产开发主要指标(单位:万平方米)

项目	2020年	2021年	2022年
新开工面积	78.70	156.75	77.40
房屋竣工面积	193.67	108.26	95.39
期末在建面积	279.23	297.60	260.45

注:表中数据为并表项目数据,因翡翠天际项目合作安排发生调整,2021年不再纳入公司合并范围,故2021年底在建面积≠2020年底在建面积+2021年新开工面积-2021年竣工面积;2021年底在建面积+2022年新开工面积-2022年竣工面积≠2022年底在建面积,主要系上城院子项目合作安排发生调整,2022年不再纳入公司合并范围所致;统计口径不含合作项目权益面积及代建项目

资料来源:公司提供,联合资信整理

在建及拟建项目投资方面,截至2022年底,公司并表在建房地产项目计划总投资额合计269.43亿元,其中已投资100.47亿元,未来尚需投资168.96亿元;此外,公司持有的待开发储备项目(并表口径)计划总投资203.52亿元,其中已投资98.31亿元,未来尚需投资105.21亿元;同

时考虑到公司非并表合作开发项目尚有一定的投资需求，公司存在一定的资本支出压力。

### (3) 销售情况

2022年，在行业销售整体低迷背景下，公司房地产签约销售面积和销售金额同比降幅明显；公司已完工在售项目去化率较高，但写字楼及商办项目去化周期较长；在建在售项目中部分三线及以下城市项目区域房地产市场承压，未来仍存在一定的去化压力。

表7 公司房地产业务销售及结转情况

项目	2020年	2021年	2022年
权益签约销售面积（万平方米）	100.83	111.97	75.29
权益签约销售均价（元/平方米）	17067	25452	21122
权益签约销售金额（亿元）	172.09	284.99	159.03
销售回款率（%）	107.03	94.59	108.14

注：上表不含代建项目，签约销售面积、签约销售金额统计口径为项目权益口径

资料来源：公司提供

签约销售方面，2022年，公司权益签约销售面积和销售金额同比分别下降32.76%和44.20%；受不同期间项目业态和销售单价差异等因素影响，2022年权益签约销售均价同比下降17.01%，但当期销售回款率同比有所增长，回款情况保持良好。截至2022年底，公司在售项目剩余可售面积合计52.29万平方米（不含未推售项目），其中在建在售和已完工在售项目剩余可售面积分别为33.28万平方米和19.01万平方米，平均去化率分别为75%和91%（项目去化明细见附件2-2），已完工在售项目整体去化水平良好，但部分写字楼、商办项目整体去化周期较长故去化率偏低。考虑到公司部分在建在售项目分布在经济欠发达、人口净流出的三线及以下城市，区域房地产市场景气度承压，已完工在售项目中写字楼和商办平均去化周期较长，公司仍存在一定的去化压力。

### (4) 代建业务

跟踪期内，公司与中国信达协同参与多个风险项目化解工作，代建业务规模快速增长，为公司收入形成一定补充。

除传统的房地产开发业务外，公司作为中国信达对房地产行业纾困的重要载体，通过操盘代建、联合建设等形式参与盘活多个房地产风险项目。其中代建业务模式主要为公司输出人员为标的项目提供全条线操盘管理服务，公司通常不出资或少量出资，工程款全部由项目资金支付，公司不参与项目后续融资。公司以项目销售额为基础，按照双方约定的比率收取代建管理费；联建业务模式主要为公司与合作方对标的项目进行联合建设，各自负责项目若干条线，以信达方（中国信达及下属公司）对项目投资总额为基础收取联建费。

2022年，公司代建业务规模同比大幅增加，全年累计新拓展代建项目9个，主要系与中国信达协同参与的风险化解项目，分布在广州、武汉、嘉兴和郑州等地，当期新增代建项目规划建筑面积大幅增长；销售方面，2022年，公司代建项目签约销售面积、销售金额和回款额同比均大幅增长，当年确认代建收入4.13亿元（计入其他业务收入科目），为公司收入形成一定补充。

表8 2020—2022年公司代建业务情况

项目	2020年	2021年	2022年
新拓展代建项目数量（个）	1	1	9
新增代建项目建筑规划面积（万平方米）	13.22	10.97	167.51
签约销售面积（万平方米）	2.14	1.40	8.15
签约销售金额（亿元）	9.75	6.70	57.80
回款额（亿元）	9.72	9.07	45.51
确认代建收入（亿元）	0.32	1.17	4.13

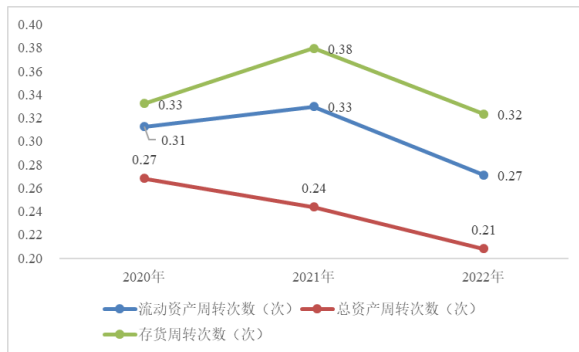
资料来源：公司提供，联合资信整理

### 3. 经营效率

2022年，公司经营效率指标同比下降，但与同行业对比表现尚可。

2022年，公司主要经营效率指标同比均有所下降。

图 2 公司经营效率指标情况



资料来源：根据公司年报整理

与同行业公司对比来看，公司2022年经营效率指标表现尚可。

表 9 2022 年同行业公司经营效率指标对比情况

公司名称	存货周转次数 (次)	流动资产周转次数 (次)	总资产周转次数 (次)
中交地产股份有限公司	0.31	0.30	0.28
厦门国贸房地产有限公司	0.28	0.25	0.24
上海实业发展股份有限公司	0.23	0.15	0.12
公司	0.32	0.27	0.21

注：为了便于对比，上表公司相关数据来自 Wind

数据来源：Wind

#### 4. 未来发展

公司未来发展战略符合自身经营特点，可执行性较强。

作为中国信达旗下房地产开发业务运营主体，公司将借助中国信达系统内资源优势和品牌效应，进一步创新业务模式和盈利模式，在资产盘活、价值提升、监管代建、投后管理和专业咨询等房地产服务领域持续挖掘业务资源，增强差异化竞争优势。公司将继续充分利用中国信达背景资源，建立地产开发、协同并购、管理服务三大体系互补的业务发展格局，成为具有专业特色的不动产资源整合商。

区域布局方面，公司将重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、粤港澳大湾区、京津冀、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。

产品定位方面，公司仍将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，尝试社区商业、社区养老等新业态。

## 九、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供的2022年度合并财务报表已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的审计意见；公司2023年一季度财务报表未经审计。

截至2022年底，公司合并资产总额884.06亿元，所有者权益250.97亿元（含少数股东权益8.81亿元）；2022年，公司实现营业总收入182.48亿元，利润总额14.71亿元。

截至2023年3月底，公司合并资产总额854.72亿元，所有者权益248.76亿元（含少数股东权益6.89亿元）；2023年1—3月，公司实现营业总收入12.88亿元，利润总额0.77亿元。

### 2. 资产质量

跟踪期内，公司资产总额总体变动不大，仍以流动资产为主；受销售回款减少及净偿还债务影响，2023年3月末货币资金规模有所缩减；存货中开发产品占比仍偏高，未来仍面临去化压力和减值风险；公司资产受限程度一般。

截至2022年底，公司合并资产总额较上年底增长1.71%，资产仍以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

表 10 公司资产主要构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动资产	827.37	87.76	670.01	77.08	672.71	76.09	634.35	74.22
货币资金	211.27	22.41	122.28	14.07	123.33	13.95	91.26	10.68
存货	491.06	52.09	448.10	51.55	395.54	44.74	393.54	46.04

一年内到期的非流动资产	44.23	4.69	6.20	0.71	73.13	8.27	70.39	8.24
<b>非流动资产</b>	<b>115.42</b>	<b>12.24</b>	<b>199.21</b>	<b>22.92</b>	<b>211.36</b>	<b>23.91</b>	<b>220.37</b>	<b>25.78</b>
债权投资	17.80	1.89	94.30	10.85	90.78	10.27	97.62	11.42
长期股权投资	32.44	3.44	52.46	6.04	56.17	6.35	58.27	6.82
<b>资产总额</b>	<b>942.79</b>	<b>100.00</b>	<b>869.22</b>	<b>100.00</b>	<b>884.06</b>	<b>100.00</b>	<b>854.72</b>	<b>100.00</b>

注：占比指该科目在同期末资产总额中的比重

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至2022年底，公司货币资金较上年底增长0.86%。同期末，货币资金中有2.88亿元受限资金，主要为项目保证金、预售监管资金<sup>1</sup>以及按揭保证金等，受限比例为2.34%，比例较低。

截至2022年底，公司存货较上年底下降11.73%，主要系当期项目结转规模大于新增投资所致。同期末，存货中房地产开发成本和房地产开发产品分别占72.29%和27.71%，其中房地产开发产品占比较上年底下降10.28个百分点但仍属偏高，主要系已完工项目中写字楼、商业及办公项目去化周期整体较长，以及部分三线及以下城市项目因区域房地产市场景气度承压导致去化较慢所致；同期末，公司累计计提存货跌价准备19.19亿元，计提比例为4.63%。考虑到未来房地产市场景气度变动存在较大不确定性，公司存货仍存在减值风险。

公司债权投资<sup>2</sup>科目主要核算一年以上到期的房地产合作开发项目股东借款（不含股权投资款），一年内到期的非流动资产科目主要核算一年内到期的合作开发项目股东借款。截至2022年底，公司债权投资及一年内到期的非流动资产合计163.91亿元，较上年底增长63.09%，主要系随着与外部单位合作的房地产项目投资规模增加，公司对合作项目联合营企业提供的借款增加所致。截至2022年底，公司债权投资中余额最大的系上海坤安置业有限公司（60.71亿元），对应项目为上城院子<sup>3</sup>项目；同期末，公司债权投资累计计提减值准备1.97亿元，均为2022年计提。

截至2022年底，公司其他非流动金融资产26.33亿元，较上年底增长162.53%。该科目主要

核算一年以上到期的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，主要系对上城院子项目、北外滩项目、深圳金马旧改项目以及重庆南山等非并表项目的投资款。

截至2022年底，公司长期股权投资较上年底增长7.08%，主要系对合作开发项目股权投资额增加所致。

截至2022年底，公司所有权或使用权受限资产占资产总额的18.53%，受限程度一般。

表 11 截至 2022 年底公司资产受限情况

（单位：亿元）

项目	受限金额	受限原因
货币资金	2.88	缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等
存货	94.78	用于借款抵押
固定资产	0.30	用于借款抵押
长期股权投资-子公司	55.57	用于借款抵押
投资性房地产	10.28	用于借款抵押
<b>合计</b>	<b>163.81</b>	--

资料来源：公司年报，联合资信整理

截至2023年3月底，公司合并资产总额较上年底下降3.32%。其中，货币资金较上年底下降26.00%，主要系当期净偿还债务以及销售回款同比下降所致。公司资产仍以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

### 3. 资本结构

#### （1）所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益规模和构成未发生重大变化；所有者权益中未分配利润占比较大，权益结构稳定性一般。

<sup>1</sup> 截至 2022 年底，公司预售监管户内资金余额为 18.12 亿元。

<sup>2</sup> 按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定以及公司合作开发项目股东借款的业务模式及合同现金流量特征，公司将合作开发项目股权借款分类为以摊余成本计量的

金融资产。

<sup>3</sup> 2022 年上城院子项目出表导致公司合并报表中存货和合同负债下降，同时债权投资、一年内到期的非流动资产及其他应付款增加。



截至 2022 年底，公司所有者权益 250.97 亿元，较上年底增长 1.83%。其中，归属于母公司所有者权益占比为 96.49%，少数股东权益占比为 3.51%。在所有者权益中，实收资本、资本公积和未分配利润分别占 11.36%、32.96% 和 52.17%，占比较上年底变化不大。所有者权益中未分配利润占比较大，权益结构稳定性一般。

截至 2023 年 3 月底，公司所有者权益

248.76 亿元，规模和构成较上年底变动不大。

## (2) 负债

跟踪期内，公司负债总额小幅波动下降，有息债务规模略有增加；公司 2023 年到期债务规模较大，债务期限结构有待优化；公司债券融资占比偏高，整体债务负担略重。

截至 2022 年底，公司负债总额较上年底增长 1.66%，构成情况较上年底变化不大。

表 12 公司负债主要构成情况

科目	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年 3 月	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
<b>流动负债</b>	<b>509.66</b>	<b>72.74</b>	<b>365.80</b>	<b>58.74</b>	<b>370.81</b>	<b>58.57</b>	<b>361.94</b>	<b>59.73</b>
应付账款	42.36	6.05	43.05	6.91	41.84	6.61	34.20	5.64
其他应付款(合计)	77.84	11.11	44.89	7.21	87.60	13.84	85.11	14.05
一年内到期的非流动负债	186.10	26.56	91.93	14.76	115.90	18.31	118.96	19.63
合同负债	148.10	21.14	136.71	21.95	75.19	11.88	81.26	13.41
<b>非流动负债</b>	<b>191.02</b>	<b>27.26</b>	<b>256.95</b>	<b>41.26</b>	<b>262.28</b>	<b>41.43</b>	<b>244.02</b>	<b>40.27</b>
长期借款	110.69	15.80	126.49	20.31	109.17	17.24	98.54	16.26
应付债券	74.46	10.63	116.23	18.66	105.75	16.70	96.89	15.99
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	36.77	5.81	36.15	5.97
<b>负债总额</b>	<b>700.68</b>	<b>100.00</b>	<b>622.75</b>	<b>100.00</b>	<b>633.09</b>	<b>100.00</b>	<b>605.96</b>	<b>100.00</b>

注：占比指该科目在同期末负债总额中的比重

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至 2022 年底，公司应付账款较上年底下降 2.83%。应付账款主要为应付工程款，账龄以 1 年以内和 1~2 年为主，占比分别为 67.16% 和 24.95%。

截至 2022 年底，公司其他应付款（合计）较上年底增长 95.14%，主要系应付外部单位往来款增加所致。公司其他应付款以应付外部单位往来款为主，2022 年末占比为 89.21%。

截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债较上年底增长 26.07%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

公司合同负债主要为预收房款。截至 2022 年底，公司合同负债较上年底下降 45.00%，主

要系预收房款减少所致。

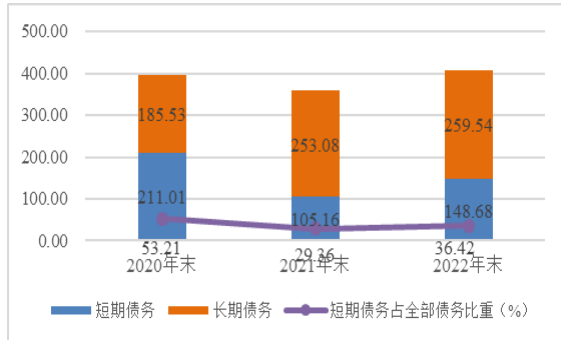
截至 2022 年底，公司长期借款较上年底下降 13.70%；长期借款主要由抵押借款和保证借款构成，占比分别为 48.72% 和 41.58%。截至 2022 年底，长期借款年利率区间为 3.00%~7.50%。

截至 2022 年底，公司应付债券较上年底下降 9.02%，主要系将一年内到期的应付债券重分类至一年内到期的非流动负债科目所致。

截至 2022 年底，公司新增其他非流动负债 36.77 亿元，应付单位为中国信达和信达资本，主要系公司与中国信达及其下属公司协同获取武汉泛海项目后股东借款增加所致。

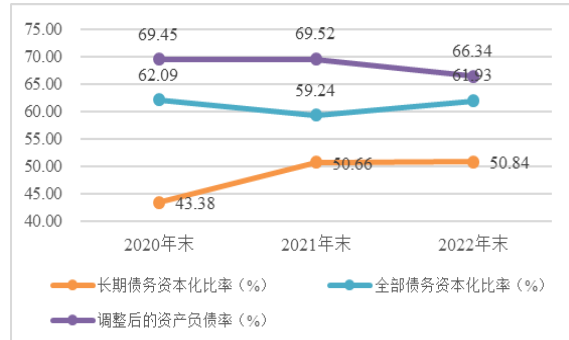


图3 公司债务规模及结构 (单位: 亿元)



资料来源: 公司财务报告及公司提供资料, 联合资信整理

图4 公司债务指标



资料来源: 公司财务报告及公司提供资料, 联合资信整理

有息债务方面, 截至 2022 年底, 公司全部债务 408.22 亿元, 较上年底增长 13.95%。债务结构方面, 短期债务占 36.42%, 占比较上年底上升 7.07 个百分点。其中, 短期债务规模较上年底增长 41.38%, 长期债务规模较上年底增长 2.55%。从债务指标来看, 截至 2022 年底, 公司调整后的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底分别下降 3.18 个百分点、上升 2.69 个百分点和上升 0.18 个百

分点, 公司债务负担略重。受益于股东信用背书, 公司融资成本较低, 截至 2022 年底, 公司综合融资成本约 5.03%。

从有息债务期限分布情况看, 根据公司债务统计口径 (具体见下表), 截至 2022 年底, 公司一年内到期债务占比 35.71%, 债务期限结构有待优化。从融资渠道看, 债券融资占比偏高, 其发行易受债券市场环境变动影响, 融资渠道存在一定的不稳定性。

表 13 截至 2022 年底公司有息债务期限分布情况 (单位: 亿元)

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款(担保借款)	34.02	28.51%	19.09	38.27%	36.21	54.80%	19.99	20.20%	109.31	32.70%
债券融资(担保债券)	49.33	41.33%	9.00	18.04%	17.79	26.92%	78.96	79.80%	155.08	46.39%
信托融资(担保信托)	22.00	18.43%	21.80	43.70%	12.08	18.28%	0.00	0.00%	55.88	16.72%
其他融资	14.00	11.73%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.00	4.19%
其中担保融资	14.00	11.73%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.30%
合计	119.36	100.00%	49.89	100.00%	66.08	100.00%	98.94	100.00%	334.27	100.00%

注: 1. 上表数据为四舍五入所得存在尾差; 2. 此表数据为公司有息债务统计口径, 未包含应付票据、租赁负债以及其他应付款、长期应付款和其他非流动负债中的有息债务, 与联合资信有息债务统计口径有差异; 3. 债券期限按到期日统计, 未考虑回售

资料来源: 公司提供

截至 2023 年 3 月底, 公司负债总额较上年底下降 4.29%, 构成情况较上年底变化不大。

#### 4. 盈利指标

2022 年, 受地产项目结转收入规模下降影响, 公司营业总收入同比下降, 同时部分地产项目发生减值对利润形成一定侵蚀, 但因当期营业成本降幅较收入降幅更大, 同时税金及附

加同比下降较多, 营业利润率较上年有所提高, 投资收益继续对利润形成重要补充, 综合影响后公司 2022 年利润总额同比变动不大。

2022 年, 公司营业总收入同比下降 17.45%, 营业成本同比下降 23.48%。

表 14 公司部分损益类指标情况 (单位: 亿元)

项目	2020 年	2021 年	2022 年
营业总收入	258.64	221.05	182.48

营业成本	181.03	178.36	136.49
税金及附加	13.68	10.94	6.22
费用总额	22.88	24.14	24.81
投资收益	6.45	14.72	7.12
资产减值损失	-11.98	-12.82	-3.89
公允价值变动净收益	-2.11	-0.37	-3.69
营业外收入	0.61	5.89	1.59
利润总额	30.61	14.67	14.71
净利润	17.44	8.45	5.75

注：资产减值损失科目损失以负号列示

数据来源：公司财务报告，联合资信整理

2022 年，公司税金及附加 6.22 亿元，同比下降 43.18%，主要系本期计提土地增值税减少所致。

期间费用方面，2022 年，公司费用总额为 24.81 亿元，同比增长 2.81%。从构成看，公司销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 14.84%、31.05%和 53.90%。其中，销售费用为 3.68 亿元，同比下降 8.95%，主要系房地产销售相关中介费减少所致；管理费用为 7.71 亿元，同比下降 6.61%，主要系管理人员工资费用和咨询费减少所致；财务费用为 13.37 亿元，同比增长 13.44%，主要系 2022 年公司平均银行存款余额同比下降导致当期利息收入减少所致。

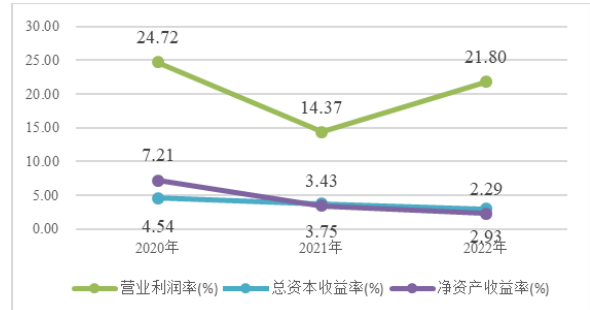
非经常性损益方面，2022 年，公司实现投资收益 7.12 亿元，同比下降 51.63%，主要为合联营企业项目结利及处置收益减少所致，投资收益占营业利润比重为 54.11%，其规模变动对公司利润影响较大；同期，公司确认公允价值变动损失 3.69 亿元，主要系佛山家能项目、西安立丰项目等金融资产发生减值所致；资产减值损失 3.89 亿元，为存货跌价损失及合同履约成本减值损失，主要系公司在青岛、广州和合肥等地的部分项目预计可变现净值低于成本所致。2022 年，公司实现营业外收入 1.59 亿元，主要为公司折价收购合作开发项目剩余股权实现收益所致。

2022 年，公司利润总额同比变动不大，净利润同比下降 31.94%，主要系当期所得税费用规模同比增长较多所致。

盈利指标方面，2022 年公司营业利润率大

幅回升，主要系当期营业成本同比降幅大于收入降幅且税金及附加同比降幅较大所致；总资本收益率和净资产收益率继续小幅下降。

图 5 公司盈利指标情况



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

2022 年，与同行业公司对比来看，公司盈利指标表现尚可。

表 15 2022 年同行业公司盈利指标对比情况

公司名称	销售毛利率 (%)	总资产报酬率 (%)	净资产收益率 (%)
中交地产股份有限公司	13.43	1.77	1.04
厦门国贸房地产有限公司	15.11	0.84	2.03
上海实业发展股份有限公司	21.45	0.91	1.23
公司	25.20	3.19	2.29

注：为了便于对比，上表公司相关数据来自 Wind

数据来源：Wind

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 12.88 亿元，同比下降 68.15%，主要系当期地产项目结转收入同比减少所致；同期，公司营业利润率较上年同期提升 7.24 个百分点至 19.50%。

## 5. 现金流

2022 年，受销售回款减少及投拓力度下降影响，公司经营性现金流入和流出规模均同比收缩；当期投资活动现金净流出规模大幅收缩；受当期偿债规模同比下降影响，筹资活动现金由净流出转为净流入。

表 16 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入量	191.87	266.78	174.39	39.11
经营活动现金流出量	118.26	239.66	155.99	46.23
经营活动现金流量净额	73.61	27.12	18.40	-7.12
投资活动现金流入量	61.97	74.89	43.27	16.18

投资活动现金流出量	43.59	165.16	58.00	17.59
投资活动现金流量净额	18.38	-90.27	-14.72	-1.41
筹资活动前现金流量净额	91.99	-63.15	3.68	-8.52
筹资活动现金流入量	152.90	185.84	184.13	39.50
筹资活动现金流出量	178.30	226.91	171.58	63.11
筹资活动现金流量净额	-25.40	-41.07	12.55	-23.61

资料来源：公司财务报告

从经营活动来看，2022年，公司经营活动现金流入同比下降34.63%，主要系地产项目销售回款减少所致；经营活动现金流出同比下降34.91%，主要系拿地及开发投资力度下降所致，其中收到其他与经营活动有关的现金较上年同期增幅较大，主要系当期收到的保证金及往来款增加所致。综上，2022年，公司经营活动现金净流入同比下降32.14%。

从投资活动来看，2022年，公司投资活动

现金流入和流出分别同比下降42.22%和64.88%，投资活动现金净流出额同比下降83.69%，净流出规模大幅收缩。

2022年，公司筹资活动前现金流量净额由负转正。

从筹资活动来看，2022年，公司筹资活动现金流入同比变化不大；筹资活动现金流出同比下降24.38%，主要系当期偿债规模同比下降所致。综上，2022年，公司筹资活动现金流由净流出转为净流入。

2023年1—3月，公司经营、投资和筹资活动现金流均为净流出。

#### 6. 偿债指标

2022年末，公司偿债指标表现一般，整体较上年底有一定下降。

表 17 公司偿债指标

项目	项目	2020 年	2021 年	2022 年
短期偿债指标	流动比率（%）	162.34	183.16	181.41
	速动比率（%）	65.99	60.66	74.75
	经营现金/流动负债（%）	14.44	7.41	4.96
	经营现金/短期债务（倍）	0.35	0.26	0.14
	现金类资产/短期债务（倍）	1.17	1.44	1.08
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	42.72	29.49	29.64
	全部债务/EBITDA（倍）	9.28	12.15	13.27
	经营现金/全部债务（倍）	0.19	0.08	0.05
	EBITDA/利息支出（倍）	1.68	1.44	1.43
	经营现金/利息支出（倍）	2.90	1.33	0.89

注：经营现金指经营活动现金流量净额

资料来源：联合资信根据公司财务报告及所提供资料整理

从短期偿债指标看，2022年末，除速动比率较上年底有所提升外，公司各项短期偿债指标均较上年底有所下降。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2022年，公司EBITDA较上年基本持平，经营性净现金对全部债务和利息支出的覆盖程度有所下降，长期偿债指标较上年底略有下降。整体看，公司长期偿债指标表现一般。

对外担保方面，截至2022年底，公司对外担保余额为60.61亿元（不包括对合并范围内子公司的担保），占同期末净资产的24.15%，主要系

向合联营企业按股权比例提供的融资担保，存在一定的或有负债风险。

未决诉讼方面，截至2022年底，公司无重大未决诉讼。

银行授信方面，截至2022年底，公司合并口径已获银行授信额度423.43亿元，其中未使用额度为213.98亿元，间接融资渠道畅通；公司作为上市公司，直接融资渠道畅通。

#### 7. 公司本部财务分析

跟踪期内，公司本部资产构成仍以子公司股权投资和往来款为主，账面资金规模一般；

公司本部债务负担一般；公司本部系职能平台，收入规模很小，利润主要来自投资收益。

截至 2022 年底，公司本部资产总额 393.26 亿元，较上年底增长 14.35%。其中，流动资产 185.95 亿元（占 47.28%），非流动资产 207.32 亿元（占 52.72%）。从构成看，流动资产主要由货币资金（占 12.36%）、其他应收款（合计）（占 9.88%）和一年内到期的非流动资产（占 77.53%）构成；非流动资产主要由债权投资（占 6.45%）、长期应收款（占 26.54%）和长期股权投资（占 66.82%）构成。截至 2022 年底，公司本部货币资金为 22.99 亿元，规模一般。

截至 2022 年底，公司本部负债总额 236.98 亿元，较上年底增长 21.46%。其中，流动负债 131.20 亿元（占 55.36%），非流动负债 105.78 亿元（占 44.64%）。从构成看，流动负债主要由其他应付款（合计）（占 54.47%）和一年内到期的非流动负债（占 44.60%）构成；非流动负债主要为应付债券（占 99.97%）。公司本部 2022 年末资产负债率为 60.26%，较 2021 年底提高 3.53 个百分点。截至 2022 年底，公司本部全部债务 164.30 亿元。其中，短期债务占 35.61%、长期债务占 64.39%。截至 2022 年底，公司本部短期债务为 58.51 亿元，现金短期债务比为 0.40 倍，存在一定的短期偿债压力。截至 2022 年底，公司本部全部债务资本化比率 51.25%，债务负担一般。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益 156.28 亿元，较上年底增长 5.02%。在所有者权益中，实收资本 28.52 亿元（占 18.25%）、资本公积 109.83 亿元（占 70.27%）、未分配利润 13.12 亿元（占 8.39%）、盈余公积 4.82 亿元（占 3.08%），所有者权益稳定性较好。

2022 年，公司本部营业总收入为 9.57 亿元，利润总额为 9.39 亿元。同期，公司本部投资收益为 13.60 亿元。

现金流方面，2022 年，公司本部经营活动现金流净额为 -21.24 亿元，投资活动现金流净额 12.58 亿元，筹资活动现金流净额 19.84 亿元。

截至 2022 年底，公司本部资产、负债和所有者权益分别占合并口径的 44.48%、37.43%和

62.27%；公司本部营业总收入占合并口径的 5.24%；利润总额占合并口径的 63.82%；公司本部全部债务占合并口径的 37.62%。

截至 2023 年 3 月底，公司本部资产总额 400.27 亿元，所有者权益为 154.99 亿元，负债总额 245.28 亿元；公司本部资产负债率 61.28%；全部债务 168.61 亿元，全部债务资本化比率 52.10%。2023 年 1—3 月，公司本部营业总收入 2.14 亿元，利润总额 -1.29 亿元；同期，公司本部经营活动、投资活动和筹资活动现金流净额分别为 -5.54 亿元、-2.57 亿元和 3.76 亿元。

## 十、外部支持

**公司股东资本实力雄厚，公司作为中国信达旗下唯一的地产上市平台，在业务拓展、资源共享及融资担保等方面获得股东较大力度支持。**

### 1. 支持能力

公司间接控股股东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，资本实力雄厚；直接控股股东信达投资为中国信达全资子公司，以房地产开发销售和金融投资为主业，主要通过股权投资、夹层投资以及另类资产管理等模式进行对外投资。截至 2022 年底，中国信达总资产 16159.89 亿元，股东权益 2079.95 亿元；信达投资总资产 1577.98 亿元，股东权益 385.79 亿元。

### 2. 支持可能性

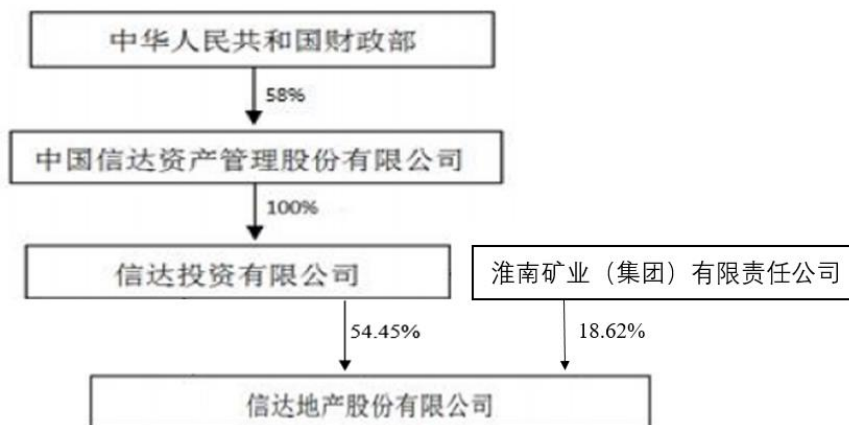
公司作为中国信达旗下唯一的地产上市平台，借助股东丰富的不良资产处置经验与业务资源，在项目资源获取及处置方面具备差异化竞争优势。公司为中国信达旗下房地产项目提供咨询、代建和监管等多元化服务，收入来源得以拓宽；公司通过与中国信达共享业务、客户、品牌资源与组织网络以增强自身竞争实力。截至 2022 年底，中国信达为公司提供借款余额为 41 亿元，为协同项目产生的债权及流动性支持；同期末，公司直接控股股东信达投资有限公司为公司提供借款担保余额为 27.58 亿元。

## 十一、结论

基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA<sup>+</sup>，维持“22信地03”和“23信达地产MTN001”的信用等级为AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。



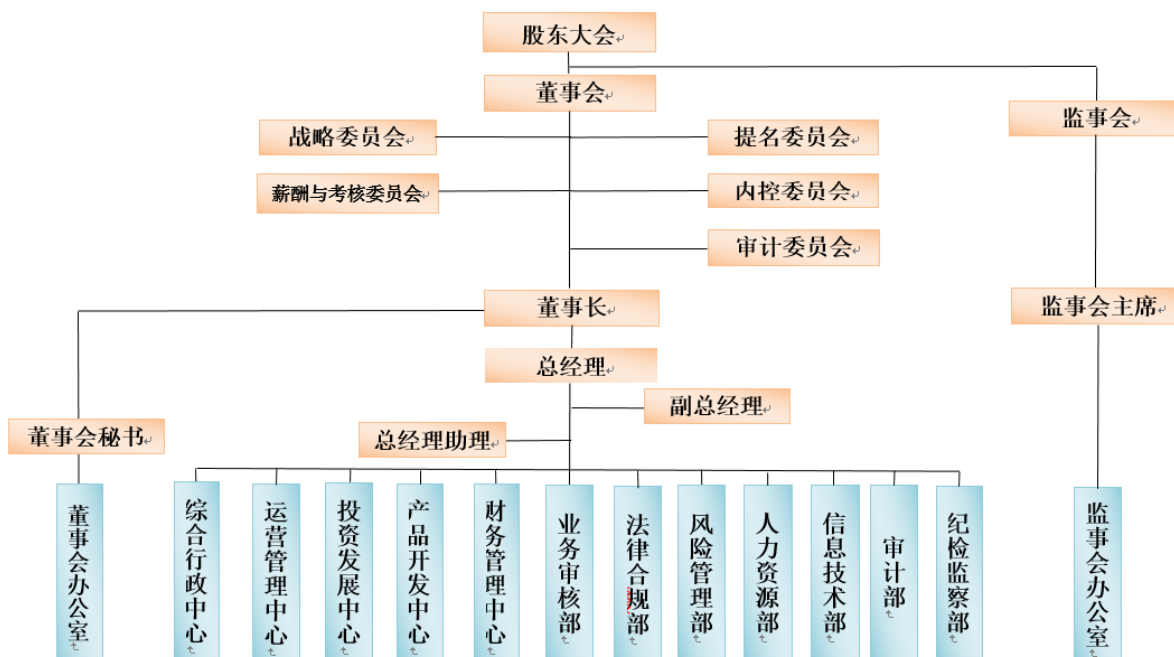
附件 1-1 截至 2023 年 3 月底信达地产股份有限公司股权结构图



注：上图仅列示公司主要股东，其余股东持股比例均低于 5%未予以列示

资料来源：联合资信根据公开资料整理

附件 1-2 截至 2022 年底信达地产股份有限公司组织架构图



资料来源：公司提供

### 附件 1-3 截至 2022 年底信达地产股份有限公司合并范围内子公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	长淮信达地产有限公司	淮南市	淮南市	房地产	100	--	企业合并取得
2	上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100	--	反向购买取得
3	上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	资产经营	100	--	反向购买取得
4	浙江信达地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产	100	--	反向购买取得
5	安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产	100	--	反向购买取得
6	深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100	--	设立或投资
7	广东信达地产有限公司	广州市	广州市	房地产	100	--	设立或投资
8	青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100	--	设立或投资
9	信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100	--	设立或投资
10	沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100	--	设立或投资
11	北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100	--	设立或投资
12	北京信达房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产	100	--	设立或投资
13	青岛信达荣昌置业公司有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100	--	反向购买取得
14	新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100	--	反向购买取得
15	海口坤泰达实业有限公司	海口市	海口市	商务服务	100	--	设立或投资
16	北京信达悦生活服务有限公司	北京市	北京市	商务服务	100	--	设立或投资
17	芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	芜湖市	投资	69.47	--	设立或投资
18	宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78	--	设立或投资

注：上表所列为公司合并范围内直接控制的二级子公司

资料来源：公司提供，联合资信整理

## 附件 2-1 截至 2022 年底公司并表口径土地储备情况

(单位: 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	权益比例
1	青岛	2019-22-3030、2019-22-2031 (君和蓝庭)	49450	121710	是	121710	80
2	阜新	信达泉天下剩余土地	202616	187744	是	187744	70
3	合肥	信达天御剩余地块	36909	204917	否	0	100
4	合肥	锦绣兰庭 BH202004	786	3806	是	3806	50
5	合肥	北郡小区 (XZQTD156 号地块) 剩余	19693	76139	是	76139	82
6	合肥	合肥包河 19 地块	38693	71305	否	0	100
7	芜湖	芜湖鼎邦项目	63193	143833	否	0	100
8	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	90759	260363	是	260363	60
9	马鞍山	马鞍山-22 地块	23563	51838	否	0	100
10	武汉	武汉商务区泛海项目	55993	194014	是	194014	82
11	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地 (格兰春晨)	6940	16397	否	0	100
12	上海	宝山区罗泾镇 09-06 地块 (信达蓝庭)	13523	18932	否	0	100
13	上海	上海静安曹家渡项目	10348	25870	否	0	100
14	广州	炭步镇住宅地块 (信达珺悦蓝庭剩余)	6158	18121	否	0	100
15	重庆	重庆南山 27-2 地块、21-1 地块、K16-1 地块	72883	91545	否	0	100
16	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块 (逸品南山)	19747	11848	否	0	100
合计			711254	1498382	/	843776	/

注: 1. 统计口径为公司纳入合并报表范围项目的口径; 2. 公司储备项目均不涉及一级土地整理; 3. 各储备项目持有待开发土地面积及项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的, 均因项目规划调整导致; 4. 尾差系四舍五入所致  
 资料来源: 公司 2022 年年报

## 附件 2-2 截至 2022 年底公司在建及已完工在售项目去化情况

(单位: 万平方米)

项目	项目名称	地区	产品 类型	总可售面积	签约面积	2022 年末去化率
在建项目						
1	君和蓝庭	青岛	住宅+商业	1.01	0.03	3%
2	信达泉天下一期	阜新	住宅	未推售		
3	信达庐阳府	合肥	住宅+商业	庐阳府 12.77	12.27	97%
4	信园蓝庭剩余	合肥	住宅	信园蓝庭 17.97	14.95	83%
5	锦绣兰庭	合肥	住宅+商办	5.87	5.87	100%
6	北云台	合肥	住宅	6.88	4.66	68%
7	赭山隐秀	芜湖	住宅	2.29	0.92	40%
8	秀山信达城四期(A 地块) 剩余	马鞍山	商办	四期 10.68	7.77	73%
9	信达公园郡剩余	马鞍山	住宅	公园郡 33.12	29.03	88%
10	拾光里	马鞍山	住宅	1.68	0.12	7%
11	信达天境(听松苑)	淮南	住宅	4.15	2.54	61%
12	舜耕学府剩余	淮南	住宅+商业	舜耕学府 5.63	3.77	67%
13	滨河赋(舜耕祥府)	淮南	住宅+商业	1.69	0.40	24%
14	鼎盛府剩余	铜陵	住宅+商业	鼎盛府 3.74	1.97	53%
15	玖珑山房	宁波	住宅	未推售		
16	督府天承	无锡	住宅	7.22	3.97	55%
17	信达珺悦蓝庭	广州	住宅+商业	珺悦蓝庭 8.02	5.23	65%
18	麓湖左岸	成都	住宅+商业	4.00	2.67	67%
19	九珑郡(大杨石地块)	重庆	住宅+商业	0.32	0.10	32%
20	南山 27-1 地块	重庆	住宅	未推售		
21	逸品南山(2015-wxg-012 号地块)	乌鲁木齐	住宅	1.72	0.31	18%
22	雅山蓝庭	乌鲁木齐	住宅	3.20	2.10	66%
合计				131.96	98.68	75%
最近三年已完工项目						
1	东方禾苑	嘉兴	住宅、商 住	14.07	14.07	100%
2	信达天御 S1-18	合肥	商业、办 公	5.48	4.46	81%
3	翡丽世家一、二期	合肥	住宅	15.47	15.24	99%
4	信达·公园里三期	合肥	住宅	公园里 44.31	44.30	100%
5	信达·公园里四期	合肥	住宅			
6	溪岸观邸	合肥	住宅	5.28	5.28	100%
7	玥珑湾	芜湖	住宅+商业	8.37	8.37	100%
8	秀山信达城 A 地块住宅	马鞍山	住宅	7.37	7.37	100%
9	银海御湖二期	琼海	商住	银海御湖 12.32	12.32	100%

10	舜耕华府二期	淮南	住宅	4.16	4.16	100%
11	舜耕华府三期	淮南	住宅			
12	舜耕樾府北地块	淮南	住宅、商业	11.89	10.30	87%
13	舜耕樾府南地块	淮南	住宅、商业			
14	铜陵东方蓝海二期	铜陵	住宅、商业	18.07	14.87	82%
15	金尊府	深圳	住宅	9.96	8.05	80%
16	银信广场	合肥	办公+商业	4.72	2.35	50%
17	龙泉广场	淮南	住宅+商业	3.88	3.50	90%
18	信达金地蓝庭	青岛	住宅	14.91	14.46	97%
19	东莱府	杭州	住宅	4.00	3.96	99%
20	珑桂-蓝庭	佛山	住宅+商业	1.65	1.62	98%
21	君望里	嘉兴	住宅+商业	8.34	8.11	97%
22	信达澜郡	重庆	住宅+商办	3.17	2.34	74%
23	信达天御 S1-16 地块部分	合肥	住宅	7.76	7.76	100%
24	信达天御 S1-15 地块	合肥	商业+办公	4.52	3.37	74%
25	南开壹品	天津	商办	5.59	0.02	0%
合计				215.29	196.28	91%

注：在建项目中马鞍山拾光里项目和重庆九珑郡项目为2022年末推售，年底去化率数据未能反应真实去化情况

资料来源：公司提供，联合资信整理



### 附件 3-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	247.59	151.48	144.34	111.87
资产总额（亿元）	942.79	869.22	884.06	854.72
所有者权益（亿元）	242.11	246.47	250.97	248.76
短期债务（亿元）	211.01	105.16	148.68	124.66
长期债务（亿元）	185.53	253.08	259.54	195.53
全部债务（亿元）	396.54	358.24	408.22	320.19
营业总收入（亿元）	258.64	221.05	182.48	12.88
利润总额（亿元）	30.61	14.67	14.71	0.77
EBITDA（亿元）	42.72	29.49	29.64	--
经营性净现金流（亿元）	73.61	27.12	18.40	-7.12
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	40.75	22.92	12.19	--
存货周转次数（次）	0.33	0.38	0.32	--
总资产周转次数（次）	0.27	0.24	0.21	--
现金收入比（%）	66.11	109.55	59.68	139.57
营业利润率（%）	24.72	14.37	21.80	19.50
总资本收益率（%）	4.54	3.75	3.05	--
净资产收益率（%）	7.21	3.43	2.29	--
长期债务资本化比率（%）	43.38	50.66	50.84	44.01
全部债务资本化比率（%）	62.09	59.24	61.93	56.28
资产负债率（%）	74.32	71.64	71.61	70.90
调整后资产负债率（%）	69.52	66.34	181.41	67.83
流动比率（%）	162.34	183.16	74.75	175.26
速动比率（%）	65.99	60.66	4.96	66.53
经营现金流动负债比（%）	14.44	7.41	0.97	--
现金短期债务比（倍）	1.17	1.44	1.43	0.90
EBITDA 利息倍数（倍）	1.68	1.44	13.77	--
全部债务/EBITDA（倍）	9.28	12.15	12.19	--

注：1. 公司 2023 年一季度财务数据未经审计，相关指标未予年化；已将公司 2020-2022 年末合并口径其他应付款中的有息债务计入短期债务，将长期应付款、其他非流动负债中的有息债务计入长期债务，2023 年 3 月末合并口径有息债务未经调整；2. “--”表示数据不适用或无意义

资料来源：公司财务报告及公司提供资料，联合资信整理

**附件 3-2 主要财务数据及指标**（公司本部口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	49.10	12.38	23.22	18.87
资产总额（亿元）	335.79	343.92	393.26	400.27
所有者权益（亿元）	153.38	148.81	156.28	154.99
短期债务（亿元）	98.52	30.41	58.51	71.70
长期债务（亿元）	82.23	121.44	105.78	96.91
全部债务（亿元）	180.75	151.85	164.30	168.61
营业总收入（亿元）	10.10	8.19	9.57	2.14
利润总额（亿元）	8.63	-4.09	9.39	-1.29
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	24.57	22.69	-21.24	-5.54
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	--	--	--	--
存货周转次数（次）	--	--	--	--
总资产周转次数（次）	0.03	0.02	0.03	--
现金收入比（%）	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润率（%）	99.56	99.51	99.39	99.52
总资本收益率（%）	2.61	-1.33	2.95	--
净资产收益率（%）	5.69	-2.69	6.06	--
长期债务资本化比率（%）	34.90	44.94	40.37	38.47
全部债务资本化比率（%）	54.10	50.51	51.25	52.10
资产负债率（%）	54.32	56.73	60.26	61.28
流动比率（%）	117.17	64.53	141.73	126.00
速动比率（%）	117.17	64.53	141.73	126.00
经营现金流动负债比（%）	24.54	30.79	-16.19	--
现金短期债务比（倍）	0.50	0.41	0.40	0.26
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	/

注：1. 公司本部有息债务未调整；2. “/”表示数据未获取，“--”表示不适用或无意义

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

## 附件 4 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期 - 上期) / 上期 × 100% (2) n 年数据: 增长率 = $[(\text{本期} / \text{前 } n \text{ 年})^{1/(n-1)} - 1] \times 100\%$
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据 + 平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业总收入 × 100%
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润 + 费用化利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 100%
营业利润率	(营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业总收入 × 100%
<b>债务结构指标</b>	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
调整后资产负债率	(负债总额 - 预收款项 - 合同负债) / (资产总额 - 预收款项 - 合同负债) × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计 × 100%
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 应收票据 + 应收款项融资中的应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的非流动负债 + 应付票据 + 其他短期债务

长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 租赁负债 + 其他长期债务

全部债务 = 短期债务 + 长期债务

EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧 + 摊销

利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出

## 附件 5-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

## 附件 5-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

## 附件 5-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持