

信达投资有限公司公司债券
2019 年半年度报告



2019 年 8 月

重要提示

本公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读信达投资有限公司相关公司债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示	1
重大风险提示	2
目录	3
释义	5
第一章 公司及相关中介机构简介	6
一、公司基本情况	6
二、相关中介机构情况	7
第二章 公司债券事项	9
一、公司债券基本情况	9
二、公司债券募集资金使用情况	10
三、公司债券资信评级情况	11
四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施	12
五、公司债券债券持有人会议召开情况	13
六、公司债券受托管理人履职情况	13
第三章 财务和资产情况	15
一、主要会计数据和财务指标	15
二、主要资产和负债变动情况	16
三、是否存在逾期未偿还债项	17
四、受限资产情况	17
五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	17
六、对外担保情况	18
七、银行授信情况	19
第四章 业务和公司治理情况	20
一、公司业务情况	20
二、报告期内公司经营情况	23
三、公司发展战略目标	27
四、报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项	28
五、公司独立情况	29
六、报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况	29
七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况	29
八、报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况	29

第五章 重大事项	30
一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项.....	30
二、报告期内公司破产重整事项	36
三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况	36
四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监 事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况.....	36
第六章 财务报告	38
第七章 备查文件目录	39

释义

在本年度报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

信达投资、本公司、公司、发行人	指	信达投资有限公司
中国信达、出资人、股东	指	中国信达资产管理股份有限公司
实际控制人、财政部	指	中华人民共和国财政部
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事	指	本公司监事
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商	指	信达证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、国海证券股份有限公司
债券受托管理人	指	国海证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市建纬（北京）律师事务所、北京万商天勤律师事务所
安永华明会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构	指	大公国际资信评估有限公司、联合信用评级有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
公司章程	指	《信达投资有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元
亿元	指	人民币亿元
报告期、本报告期	指	2019年1-6月

第一章 公司及相关中介机构简介

一、公司基本情况

（一）公司名称

公司中文名称：信达投资有限公司，简称信达投资

公司外文名称：CINDA INVESTMENT Co., LTD., 缩写CINDA INVESTMENT

（二）公司法定代表人

公司法定代表人：张巨山

（三）信息披露事务负责人信息

信息披露事务负责人：赵立民

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座18层

电话号码：010-62158051

传真号码：010-62157345

电子信箱：wangbingjie@cinda.com.cn

（四）信息披露事务联系人信息

信息披露事务联系人：任昊同

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座18层

电话号码：010-62157214

传真号码：010-62157345

电子信箱：renhaotong@cinda.com.cn

（五）公司其他信息

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18层

邮政编码：100081

公司网址：<http://www.cinda.com.cn/>

电子信箱：renhaotong@cinda.com.cn

（六）公司登载半年度报告的交易场所网址及半年度报告备置地

投资者可至本公司查阅本年度公司债券半年度报告，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）进行查阅。

（七）报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

1、公司控股股东、实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东为中国信达资产管理股份有限公司，实际控制人为财政部，较2018年年报中披露内容未发生变更。

截至2019年6月30日，中国信达资产管理股份有限公司持有公司100%的股权，较2018年年报中披露内容未发生变更。

2、公司董事、监事、高级管理人员的变更情况

截至2019年6月30日，公司董事、监事及高级管理人员，较2018年年报中披露的信息一致。

二、相关中介机构情况

信达投资有限公司公司债券相关中介机构情况如下所示：

（一）会计师事务所

会计师事务所名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层

签字会计师姓名：顾珺、冀少军

（二）债券受托管理人

债券受托管理人名称：国海证券股份有限公司

办公地址：北京市海淀区西直门外大街168号腾达大厦1509室

联系人：乔贵

联系电话：010-88576890-883

债券受托管理人名称：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23层

联系人：张静文

联系电话：010-60838709

（三）资信评级机构（跟踪评级机构）

资信评级机构名称：大公国际资信评估有限公司

办公地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系人：曾汉超

联系电话：010-51087768

资信评级机构名称：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦10层

联系人：曹梦茹

联系电话：010-85171273

报告期内，公司聘请的会计师事务所未发生变更。债券受托管理人增加中信证券股份有限公司、资信评级机构增加联合信用评级有限公司。

第二章 公司债券事项

一、公司债券基本情况

(一) 基本情况

截至报告期末，公司未到期的公司债券情况如下所示：

债券名称	简称	代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率 (%)	特殊 条款
信达投资有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	15 投资 01	112307	2015 年 12 月 22 日	2023 年 12 月 22 日	30	3.80	调整票面利率及回售条款
信达投资有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 投资 01	112323	2016 年 1 月 21 日	2024 年 1 月 21 日	20	3.70	调整票面利率及回售条款
信达投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 信投 02	118831	2016 年 8 月 30 日	2021 年 8 月 30 日	50	4.00	调整票面利率及回售条款
信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	19 信投 01	114477	2019 年 5 月 14 日	2024 年 5 月 14 日	30	4.94	调整票面利率及回售条款

公司“15 投资 01”及“16 投资 01”均为在深圳证券交易所上市的面向合格投资者公开发行的公司债券，其投资者适当，还本付息方式均为每年付息，到期一次还款，“15 投资 01”及“16 投资 01”均附加第 5 年末调整票面利率及回售条款，报告期内均不存在相关条款的执行。

公司“16 信投 02”及“19 信投 01”均为在深圳证券交易所转让的面向合格投资者非公开发行的公司债券，其投资者适当，还本付息方式均为每年付息，到期一次还款，“16 信投 02”及“19 信投 01”均附加第 3 年末调整票面利率及回售条款，报告期内均不存在相关条款的执行。

公司已于 2016 年 12 月 22 日支付“15 投资 01”2015 年 12 月 22 日至 2016 年 12 月 21 日期间的利息；公司已于 2017 年 1 月 23 日（因 2017 年 1 月 21 日为休息日，故付息日顺延至 2017 年 1 月 21 日后的第一个交易日）支付“16 投资 01”2016 年 1 月 21 日至 2017 年 1 月 20 日期间的利息；公司已于 2017 年 8 月 30 日支付了“16 信投 02”2016 年 8 月 30 日至 2017 年 8 月 29 日期间的利息。

公司已于 2017 年 12 月 22 日支付“15 投资 01”2016 年 12 月 22 日至 2017 年 12 月 21 日期间的利息；公司已于 2018 年 1 月 22 日（因 2018 年 1 月 21 日为

休息日，故付息日顺延至 2018 年 1 月 21 日后的第一个交易日）支付“16 投资 01”2017 年 1 月 21 日至 2018 年 1 月 20 日期间的利息；公司已于 2018 年 8 月 30 日支付了“16 信投 02”2017 年 8 月 30 日至 2018 年 8 月 29 日期间的利息。

公司已于 2018 年 12 月 24 日支付“15 投资 01”2017 年 12 月 22 日至 2018 年 12 月 21 日期间的利息（因 2018 年 12 月 22 日为休息日，故付息日顺延至 2018 年 12 月 22 日后的第一个交易日）；公司已于 2019 年 1 月 21 日支付“16 投资 01”2018 年 1 月 21 日至 2019 年 1 月 20 日期间的利息。

“16 信投 02”及“19 信投 01”在报告期内尚未到付息兑付日。

（二）公司债券其他情况的说明

此外，公司子公司信达地产股份有限公司 2016 年 3 月 1 日发行了信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期），发行规模为 25 亿元；2016 年 3 月 15 日发行了信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期），发行规模为 5 亿元；2016 年 5 月 26 日发行信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期），发行规模为 30 亿元，本期债券已于 2019 年 5 月 26 日完成兑付；2016 年 8 月 12 日发行信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期），发行规模为 30 亿元，本期债券已于 2019 年 8 月 12 日完成兑付。

2019 年 1 月 22 日发行了信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期），发行规模为 15 亿元；2019 年 5 月 21 日发行了信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期），发行规模为 27 亿元；2019 年 7 月 26 日发行了信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第三期），发行规模为 7 亿元。

具体信息请见本报告第三章财务信息中“其他债券和债务融资工具的付息兑付情况”披露。

二、公司债券募集资金使用情况

（一）信达投资有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）

信达投资有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）发行规模为 30 亿

元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还金融机构贷款，截至本报告出具日，公司已经按照核准用途使用完毕该募集资金。15 投资 01 募集资金使用已履行了公司相应的审批程序，募集资金专项账户运作正常。

（二）信达投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）

信达投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）发行规模为 20 亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金，截至本报告出具日，公司已经按照核准用途使用完毕该募集资金。16 投资 01 募集资金使用已履行了公司相应的审批程序，募集资金专项账户运作正常。

（三）信达投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）

信达投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）发行规模为 50 亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金，截至本报告出具日，公司已经按照约定用途使用完毕该募集资金。16 信投 02 募集资金使用已履行了公司相应的审批程序，募集资金专项账户运作正常。

（四）信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）

信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）发行规模为 30 亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 16 信投 01 债券资金，截至本报告出具日，公司已经按照约定用途使用完毕该募集资金。19 信投 01 募集资金使用已履行了公司相应的审批程序，募集资金专项账户运作正常。

三、公司债券资信评级情况

公司已委托大公国际资信评估有限公司担任“15投资01”及“16投资01”的跟踪评级机构，大公国际资信评估有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在大公网站和交易所网站予以公告。

公司已委托联合信用评级有限公司担任“19信投01”的评级机构，联合信用评级有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在联合评级网站和交易所网站予以公告。

截至目前，公司存续的债务融资产品在证监会认可的评级机构方面均由大

截至目前，公司存续的债务融资产品在证监会认可的评级机构方面均由大公国际资信评估有限公司、联合信用评级有限公司进行评级，公司主体长期信用等级均为AAA，不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。

大公国际资信评估有限公司已于2019年6月22日完成公司2019年度债券跟踪评级，跟踪评级结果为：公司主体信用等级同上次评级结果相同，依然为AAA。“15投资01”、“16投资01”债项信用等级同上次评级结果相同，依然为AAA。“15投资01”、“16投资01”信用等级及公司主体信用等级的最新跟踪评级结果较前次评级结果维持稳定，本次评级结果未对投资者适当性产生影响。

大公国际将中长期债券的主体信用等级和债券信用评级等级各划分成9级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，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。

公司“15投资01”、“16投资01”债项及主体信用等级为AAA级，评级展望为稳定。根据大公国际对于信用等级的符号及定义的阐释，债项及主体信用等级AAA级，表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评级展望稳定的含义为信用状况稳定。

2019年我司对评级机构重新进行选聘。经综合考虑，选定联合信用评级有限公司为2019年新发行公司债券评级机构，主要负责出具信用评级报告并履行信息披露义务及后续跟踪评级安排。联合信用评级有限公司通过对信达投资有限公司主体长期信用状况和拟发行的2019年公司债券进行综合分析评估，确定：信达投资有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”，信达投资有限公司拟发行的2019年公司债券信用等级为AAA。本次评级结果未对投资者适当性产生影响。

四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与相应募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

公司债券的募集说明书的安排及承诺一致。

2、公司各期公司债券均设置了专项偿债账户，公司各期债券专项偿债专户的资金提取情况正常，与募集说明书的相关承诺一致。

五、公司债券债券持有人会议召开情况

2019年6月4日，“16信投01”的受托管理人国海证券股份有限公司组织召开了“信达投资有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）2019年度第一次债券持有人会议”（以下简称“本次债券持有人会议”），审议通过了《信达投资有限公司关于提请提前兑付“信达投资有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）”债券本金及利息的议案》，针对已发行的“16信投01”未进行回售申报部分的全部本金及应计利息进行提前兑付。根据本次债券持有人会议发起人出具的《国海证券股份有限公司关于“信达投资有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）”2019年度第一次债券持有人会议决议的公告》，本次债券持有人会议经上海市建纬（北京）律师事务所见证并出具了法律意见书，上海市建纬（北京）律师事务所认为本次债券持有人会议的召集、召开程序、召集人资格及出席会议人员资格、表决程序及表决结果均符合有关法律、法规、规范性文件及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的规定。表决结果合法有效。

根据本次债券持有人会议决议，我公司于2019年6月13日完成“16信投01”剩余本金及利息的兑付工作。兑付完成后“16信投01”本息全部清偿完毕并于2019年6月13日摘牌。

六、公司债券受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券受托管理人国海证券股份有限公司及中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券

受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站。

第三章 财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司报告期内财务和资产情况。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2018年年度的财务报表进行了审计并出具了安永华明（2019）审字第61229637_A01号标准无保留意见的审计报告。本节所引用2018年度财务数据摘自上述经审计的审计报告，2018年1-6月及2019年1-6月的财务数据为未经审计的数据。

一、主要会计数据和财务指标

公司主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据和财务指标	2019 年 6 月末	2018 年末	同比变化
总资产	17,055,434.52	16,665,774.51	2.34%
净资产	3,070,081.89	3,280,687.92	-6.42%
归属于母公司股东的净资产	1,914,053.91	1,576,626.83	21.40%
流动比率	1.39	1.37	1.46%
速动比率	0.59	0.58	1.7%
资产负债率（%）	82.00	80.31	2.1%
	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	同比变化
营业收入	759,326.78	463,012.20	64%
归属于母公司股东的净利润	97,836.19	107,197.93	-8.73%
经营活动产生的现金流量净额	52,535.98	281,251.15	-81.32%
EBITDA	40,0612.07	367,716.30	8.95%
EBITDA 利息保障倍数	1.33	1.55	-14.26%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

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-存货净额）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（一）营业收入

2019年1-6月，公司营业收入同比上升64%，主要原因为2019年上半年公司确认49.05亿元，较上年同期增加25亿元，增长103.95%所致。

（二）经营活动产生的现金流量净额

2019年1-6月，公司经营活动产生的现金流同比下降81.32%，主要原因为公司之子公司信达地产与其联营合营单位业务往来款较上年同期减少所致。

二、主要资产和负债变动情况

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	变动比例
货币资金	2,099,097.78	2,328,771.84	-9.86%
交易性金融资产	777,472.24	701,464.31	10.84%
应收账款	58,192.36	55,287.82	5.25%
其他应收款	230,381.50	282,096.01	-18.33%
存货	6,390,173.92	6,267,827.00	1.95%
其他流动资产	565,349.83	534,648.89	5.74%
长期股权投资	353,411.17	346,378.84	2.03%
长期应收款	3,202.80	3,359.82	-4.67%
债权投资	2,434,360.64	2,452,903.50	-0.76%
其他非流动金融资产	2,622,578.43	2,339,682.26	12.09%
短期借款	1,750,438.91	1,802,500.00	-2.89%
交易性金融负债	74,452.36	67,922.50	9.61%
应付账款	313,516.79	424,488.55	-26.14%
预收款项	11,597.09	7,038.35	64.77%
其他应付款	713,143.68	857,232.62	-16.81%
一年内到期的非流动负债	1,795,533.01	1,804,754.59	-0.51%
长期借款	2,515,380.21	2,175,955.27	15.60%
应付债券	2,730,248.20	2,377,321.45	14.85%
其他非流动负债	271,054.07	270,890.00	0.06%

（一）预收款项

2019年6月末，公司预收款项同比增长64.77%，主要原因为公司暂收参股单

2019年6月末，公司预收款项同比增长64.77%，主要原因为公司暂收参股单位股权预分红款（截至2019年6月30日，该款项尚不满足分红确认条件）4550万元，去年同期无此类大额预收款项发生。

三、是否存在逾期未偿还债项

截至本报告出具日，公司不存在逾期未偿还债项。

四、受限资产情况

截至2019年6月30日，公司受限资产总计2,272,824.74万元，具体情况如下：

截至 2019 年 6 月末公司受限资产情况

单位：万元

受限资产	受限原因	2018 年 6 月末账面价值
存货	抵押	1,884,361.06
长期股权投资	质押	145,724.54
投资性房地产	抵押	135,664.19
货币资金	其他	86,794.03
固定资产	抵押	20,280.93
合计		2,272,824.74

截至2019年6月末，除上述受限资产外，公司不存在其他资产抵押、质押、被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排，不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至报告期末，公司发行且在存续期内的债务融资工具信息如下：

序号	债务融资工具名称	简称	代码	余额	票面利率	起息日	到期日	偿还情况
1	信达投资有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 信达投资 MTN001	101801501	20 亿元	4.56%	2018-12-18	2021-12-18	报告期内未到付息日
2	信达投资有限公司 2018 年度第一期债权融资计划	18 京信达投资 ZR001	18CFZR0668	9 亿元	6.80%	2018-11-19	2020-11-19	报告期内未到付息日

截至报告期末，公司子公司已发行且在存续期内的债务融资工具信息如

下:

序号	发行人	债券名称	债券简称	代码	债券余额	票面利率	起息日	到期日	偿还情况
1	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期票据	15 信达地产 MTN001	101558019	15 亿元	5.80%	2015-06-05	2020-06-05	按期付息
2	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据	15 信达地产 MTN002	101558035	14 亿元	5.50%	2015-08-26	2020-08-26	报告期内未到付息日
3	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期票据	15 信达地产 MTN003	101558057	1 亿元	5.50%	2015-12-15	2020-12-15	报告期内未到付息日
4	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具	18 信达地产 PPN001	031800759	10 亿元	5.68%	2018-12-14	2021-12-14	报告期内未到付息日
5	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具	18 信达地产 PPN002	031800814	10 亿元	5.97%	2018-12-25	2021-12-25	报告期内未到付息日
6	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	19 信达地产 ABN001	-	-	-	2019-1-21	-	注 1

注 1: 信达地产于 2019 年 1 月 21 日发行“19 信达地产 ABN001”, 发行规模为 10 亿元, 其中优先 A1-A9 级共计 9.5 亿元, 劣后级 0.5 亿元。按本期债券兑付兑息安排, 信达地产于 2019 年 7 月 26 日支付 2019 年 1 月 21 日-2019 年 7 月 25 日期间的利息, 并兑付优先 A1 级部分本金。

截至报告期末, 公司子公司已发行且在存续期内的债券信息如下:

序号	发行人	债券名称	债券简称	代码	债券余额	票面利率	起息日	到期日	偿还情况
1	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	16 信地 01	136251	24.80 亿元	5.30%	2016-03-01	2021-03-01	按期付息
2	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	16 信地 02	136294	4.54 亿元	5.10%	2016-03-15	2021-03-15	按期付息
3	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期)	16 信地 04	135727	0 亿元	6.99%	2016-08-12	2019-08-12	报告期内未到付息日
4	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	19 信地 01	151106	15 亿元	5.50%	2019-1-22	2022-1-22	报告期内未到付息日
5	信达地产股份有限公司	信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第二期)	19 信地 02	151572	27 亿元	4.98%	2019-5-21	2022-5-21	报告期内未到付息日

六、对外担保情况

截至2019年6月末, 公司对外担保总额为129,500.00万元, 占公司2019年6月

末净资产的4.22%，较2018年末增加9,683.90万元，具体情况如下表：

截至 2019 年 6 月末公司对外担保明细

单位：万元

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保关系	金额	到期时间
1	信达地产股份有限公司	合肥融创政新置业有限公司	连带责任担保	关联方担保	47,000	2020 年 1 月 9 日
2	广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	连带责任担保	关联方担保	34,500	2020 年 3 月 31 日
3	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	连带责任担保	关联方担保	9,000	2022 年 4 月 26 日
4	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	连带责任担保	关联方担保	30,500	2022 年 4 月 26 日
5	信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	连带责任担保	关联方担保	8,500	2022 年 4 月 26 日
	合计				129,500	

七、银行授信情况

公司资信状况良好，与建设银行、浦发银行、中国银行、民生银行、江苏银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2019 年 6 月 30 日，公司获得主要贷款银行的授信额度为 718 亿元，其中未使用授信额度为 206 亿元，占总授信额度 28.69%。

报告期内，公司银行贷款均已按期偿还，不存在逾期偿还贷款的情况。

第四章 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司主要业务介绍

公司经营范围：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。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司主营业务主要由房地产开发和对外投资业务两大板块构成。

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

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

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

（二）公司所处行业情况介绍

1、房地产行业

我国房地产具有政策性、周期性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特点。首先，政府希望通过政策调控和建立房地产长效机制，确保房地产行业长期稳定健康发展，而房地产市场自身由于供求关系变化，也存在周期性波动的规律。其次，房地产属于资金密集型行业，投融资能力直接影响房企的生存和发展。另外，房地产行业吸引了大量专业管理人才，房企的竞争最终是人才的竞争，激励机制对于房企发展具有重要的推动作用。此外，房地产行业还是资源整合型的行业，房地产带动的上下游产业链非常长，产品业态也越来越多元化、复合化。房地产的各种特征使得房地产企业在定位、模式、规模、机制、产品等方面各具特色，房地产企业必须根据自身能力和特点，清晰发展定位，寻求差异化的发展模式。

房地产行业销售方面，2019年1-6月，全国商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%。其中，住宅销售面积下降1.0%。全国商品房销售额70,698亿元，增长5.6%。其中，住宅销售额增长8.4%。2019年上半年，全国商品房销售面积和住宅销售面积继续回落。房地产行业投资方面，2019年1-6月，全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%。其中，住宅投资45,167亿元，增长15.8%。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。2019年上半年，全国房地产开发投资持续增长。房地产行业开竣工方面，2019年1-6月，全国房屋新开工面积105,509万平方米，增长10.1%。其中，住宅新开工面积77,998万平方米，增长10.5%。房屋竣工面积32,426万平方米，下降12.7%。其中，住宅竣工面积22,929万平方米，下降11.7%。2019年上半年，全国房屋新开工面积同比增速均在10%以上，增速高位回落。

2019年上半年，针对房地产行业，从中央到地方、从需求管理到供给管理体现出了高度的政策协同：中央在重要会议及时强调“房住不炒”，显现了极大的政策定力；相关管理部门从市场预警、货币闸门管控、资金流向监管三个方面构建风险防范机制；各地政府则根据形势变化及时跟进政策，因城施策、一城一策以确保市场平稳运行。

2019 年上半年，在持续的政策调控下，房地产市场价格平稳运行，成交规模明显分化。2019 年上半年百城价格累计涨幅低位收窄，环比涨幅连续 10 个月在 0.5%以内，整体价格维持稳定，其中二、三四线城市累计涨幅均有所收窄；从市场表现来看，上半年重点城市商品住宅成交规模趋于稳定，各线城市市场分化更加明显，一线城市成交规模显著回升，三四线代表城市调整态势显现；上半年重点城市整体销供比为 1.15，短期市场供求趋于均衡。

2019 年上半年，住宅用地供需规模稳中有升，同比增幅均在 5%以上，二季度政府加大推地力度，带动成交规模明显增长；上半年住宅用地成交楼面价同比上涨 16.4%，3 月以来价格持续上涨，且涨幅保持高位，溢价率亦明显提升，土地市场竞拍热度较高。各线城市中，一二线城市土地供求规模均增加，成交楼面价和溢价率亦呈现不同程度的提升，土地市场升温；近两个月在热点城市增加土地供应、各地针对热点地块调整土拍规则、房企融资环境收紧等因素影响下，热点城市土拍热度略有缓和，但整体仍处高位。

2、对外投资行业

公司的投资业务主要指从事的特殊资产投资经营，在围绕集团不良主业的基础上，以资产管理为战略方向，利用中国信达综合金融经营优势，发挥自身在投资领域的专业经验，进行特殊资产投资。例如，财务性股权投资，即通过直接投资、私募股权投资、证券市场定向增发等方式向客户提供融资，公司通过专业定增平台“海南首泰融信股权投资基金”参与了多家上市公司的定向增发。夹层投资，即通过优先股、可转债或其他股权混合债权的方式向客户提供综合金融服务方案。特殊机遇投资，即针对具有发展潜力或高价值资产但面临经营和财务问题的实体，依托中国信达协同多元化业务平台进行投资。目前，公司投资业务行业分布房地产占比相对较大。

特殊资产投资经营业务是开展基于不良资产的特殊机遇投资业务。特殊资产是指投资价值被低估的资产标的，特殊资产按标的不同可以分为：特殊证券资产、特殊债权资产、特殊股权资产和其他特殊资产。中国特殊资产市场潜力很大，行业发展前景广阔，在房地产贷款、地方融资平台贷款、银信合作产品、非银行金融机构等四个方面的特殊资产经营潜力巨大。

在挖掘潜在投资机会方面，公司在开展房地产领域的财务性投资，实施大客户战略，开拓优质大项目，进一步强化业务特色的同时，逐步向探索“大不良”过渡，积极对接集团总、分公司及其他平台公司，向服务主业、协同发展转型；持续提升问题资产、问题企业、问题机构兼并重组的专业能力，积极探索军工、智能装备制造、医疗健康等行业的投资机会，向与资本市场结合的产业投资转型。

公司传统“股+债”投资规模持续增长，投资策略逐步成熟，即以大中型客户为目标，通过靠前介入，对项目主动控制、输出管理，控制风险，同时获取可持续的超额回报。风险控制方面，公司投资的房地产项目，主要包括棚户区改造、旧城改造、项目并购等方面，一般以有限合伙、直接债权等方式向开发商总公司或项目公司提供资金支持，并选择性持有项目公司少量股权，剩余股权质押或设置他益权信托，一般要求项目封闭运行，待项目四证齐全融入低成本资金后，公司将第一顺位土地抵押让给银行等金融机构，实现自身退出。投后管理中，信达投资以“四张表”（开发进度表、成本预算表、销售计划表、现金流量表）、一票否决权（派驻项目公司董事会董事对项目公司重大事项一票否决权）、项目代表监管为核心的一整套项目投后管理体系来管理项目，实现风险控。

公司投资规模保持稳定，截至 2019 年 6 月末，公司投资余额 492 亿元，其中新增 53 亿元，收回 35 亿元，包括股权、债权、基金、定增及股票等，房地产行业投资占比较大，同时有新能源、电信、电力、环保、文化传媒、消费品等行业。投资业务的收益主要体现在投资收益和利息收入两方面，其中投资收益来源主要包括私募基金、信托计划、资管计划等产生的收益以及通过处置股权、股票产生的收益等，利息收入来源主要包括公司固定收益类投资产生的收入，逐渐成为公司重要的利润来源。未来，公司投资业务规模将持续稳健发展，成为公司重要的利润增长点。

二、报告期内公司经营情况

（一）主要经营业务

1、公司主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年1-6月		同比变化
	金额	占比	金额	占比	
房地产销售收入	490,535.98	64.60%	240,589.00	51.96%	103.89%
利息收入	167,276.36	22.03%	115,102.64	24.86%	45.33%
酒店经营收入	23,697.23	3.12%	25,644.86	5.54%	-7.59%
租赁收入	27,390.51	3.61%	22,208.62	4.80%	23.33%
基金管理收入	25,857.88	3.41%	26,252.67	5.67%	-1.50%
物业管理收入	14,259.84	1.88%	12,464.12	2.69%	14.41%
商品销售收入	1,378.43	0.18%	300.23	0.06%	359.13%
其他	8,930.56	1.18%	20,450.06	4.42%	-56.33%
合计	759,326.78	100.00%	463,012.20	100.00%	64.00%

(1) 房地产销售收入

2019年1-6月，公司房地产销售收入同比增长103.89%，主要原因为子公司信达地产2019年上半年较上年同期结转房地产面积增加，房地产销售收入增加所致。

(2) 利息收入

2019年1-6月，公司利息收入同比增长45.33%，主要原因为公司固定收益类投资规模增加及固定收益类投资收益率有所提高所致。

(3) 商品销售收入

2019年1-6月，公司商品销售收入同比增长359.13%，主要原因为公司之子公司同达创业2019年上半年商品销售收入同比增加所致。

(4) 其他

2019年1-6月，公司其他收入同比下降56.33%，主要原因为公司之子公司信达地产项目监管费、商管及营销等其他收入增加所致。

2、公司主营业务成本构成情况

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年1-6月		同比变化
	金额	占比	金额	占比	
房地产销售成本	322,273.56	88.90%	152,468.89	80.36%	111.37%

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年 1-6 月		同比变化
	金额	占比	金额	占比	
酒店经营成本	10,316.69	2.85%	10,761.08	5.67%	-4.13%
物业管理成本	14,914.77	4.11%	11,779.78	6.21%	26.61%
租赁成本	6,783.67	1.87%	6,237.87	3.29%	8.75%
商品销售成本	1,346.34	0.37%	253.26	0.13%	431.60%
其他	6,871.82	1.90%	8,235.16	4.34%	-16.56%
合计	362,506.86	100.00%	189,736.04	100.00%	91.06%

(1) 房地产销售成本

2019 年 1-6 月，公司房地产销售成本同比增长 111.37%，主要原因为公司之子公司信达地产 2019 年上半年较上年同期结转房地产面积增加，房地产销售成本增加所致。

(2) 商品销售成本

2019 年 1-6 月，公司商品销售成本同比增长 431.60%，主要原因为公司之子公司同达创业 2019 年上半年商品销售收入增加，同比结转商品销售成本所致。

2、利润表构成

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	同比变化
营业收入	759,326.78	463,012.20	64.00%
营业成本	362,506.86	189,736.04	91.06%
财务费用	176,108.05	160,814.27	9.51%
资产减值损失	-	2,195.88	-100.00%
投资收益	70,930.72	177,223.08	-59.98%
公允价值变动收益	24,110.01	-18,830.51	228.04%
营业外收入	3,176.26	1,507.29	110.73%
营业外支出	196.21	33.68	482.56%
净利润	145,696.07	129,826.55	12.22%

(1) 营业收入

2019 年 1-6 月，公司营业收入同比增长 64.00%，主要原因为公司 2019 年上半年房地产销售收入及利息收入增加所致。

(2) 营业成本

2018年1-6月，公司营业成本同比增长91.06%，主要原因为公司2019年上半年房地产销售成本及物业管理成本增加所致。

(3) 资产减值损失

2019年1-6月，公司资产减值损失同比下降100.00%，主要原因为公司本期未发生存货及投资性房地产等资产减值损失事项。

(4) 投资收益

2019年1-6月，公司投资收益同比下降59.98%，主要原因为上年同期公司处置未上市公司股权，产生投资收益7.5亿元，本期无此大额事项发生。

(5) 公允价值变动收益

2019年1-6月，公司公允价值变动收益同比增长228.04%，主要原因为公司所持股票及其他金融资产的公允价值上升所致。

(6) 营业外收入

2019年1-6月，公司营业外收入同比增长110.73%，主要原因为公司本期违约金收入增加所致，去年同期无此大额违约金收入事项发生。

(7) 营业外支出

2019年1-6月，公司营业外支出同比增长482.56%，主要原因公司本期处置固定资产损失及其他支出增加所致。

(二) 投资状况

房地产板块，公司在2019年上半年储备项目共计23个，储备待开发的土地面积共计135.70万平方米；报告期末在建项目41个，项目用地面积共计175.62万平方米，总建筑面积共计481.05万平方米，各项目总投资共计4,878,362.08万元，实际投资额共计288,292.45万元；新开工项目7个，项目用地面积共计18.67万平方米，总建筑面积55.86万平方米，各项目投资总额392,611.98万元，实际投资额22,624.88万元。

投资业务板块，2019年，公司积极调整投资方向，审时度势，根据市场变化，着力打造围绕房地产问题资产、问题企业、问题机构的兼并重组，以及服

务于美好生活需求的棚改旧改等房地产金融业务；创新投资模式，积极贯彻“以债权投资为手段，以股权投资为目的”的发展战略，实现股权、债权资产的合理配置，既保证债权资产的当期合理回报，又通过股权资产实现长期稳定收益。同时，在业务选择上，聚焦问题机构、问题资产、问题企业的特殊机遇投资，重点关注公司战略确定的人工智能、高端制造、互联网、大数据、新能源、环保、大健康以及军工产业，切实促进公司业务模式转型优化。

三、公司发展战略目标

公司深入践行科学发展观，坚定“双轮驱动”经营模式，推进业务转型优化。积极应对挑战，主动抢抓机遇，创新体制机制，完善盈利模式，努力做大做强，强化基础管理，切实防范风险，营造持续、稳健、高效的经营发展环境。

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

公司区域城市布局战略是：重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、珠三角、环渤海、长江中游和成渝五大城市群的核心城市为主，持续深耕部分已进入的二线城市及区域中心城市，根据公司集团管控能力持续优化城市布局。公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，探索尝试社区商业、养老地产、长租公寓、特色小镇等新业态。

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

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

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

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

3、注重核心竞争力的培养，实现“三项变革”。一是树立精品意识，争做优质项目，实现质量变革；二是培育专业能力，遴选投资标的，实现效率变革；三是转变投资策略，合理配置资产，实现动力变革。

4、打造大风控，系牢提质增效安全带。规范尽调程序，优化交易结构，加强节点控制，深化内控系统，强化投后管理，确保流动性安全。积极做到严控流动性风险，密切关注政策风险，不断提升风险防控能力。

5、加强基础管理，切实提升保障能力。深入推进信息化建设，继续加强员工队伍管理，进一步关心服务员工，加强审计监督力度，坚决抓好安全工作。

四、报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，未有严重违约事项发生。

五、公司独立情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

六、报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司控股子公司上海同达创业投资股份有限公司的其他应收款中存在非经营性往来占款 270.33 万元，为应收其联营公司上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司 270.33 万元。除此之外，公司不存在未收回的非经营性往来占款及资金拆借情况。

七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

八、报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。同时，公司亦不存在违反募集说明书中约定或承诺的情况。

第五章 重大事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

1、青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

1994年10月，公司之子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司（以下简称“青岛信达荣昌”）与青岛万博科贸发展公司共同投资开发位于青岛市东部开发区东海路南侧E-2号地块。因青岛万博科贸发展公司未履行《合作协议》约定义务，青岛信达荣昌将青岛万博科贸发展公司及新设立的项目公司（即青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”））诉至青岛市中级人民法院。

1996年10月，根据青岛市中级人民法院《民事调解书》（【1996】青民初字第32号），兴源公司共交给青岛信达荣昌“兴源花园”房屋46套。但鉴于兴源公司原因，青岛信达荣昌无法正常使用上述房屋也无法办理产权登记手续。青岛信达荣昌向青岛市中级人民法院申请强制执行。2002年10月23日，青岛市中级人民法院下达了（2002）青执一字第43号《执行通知》。在执行过程中，青岛信达荣昌发现上述房屋中的22套已由兴源公司擅自出售并办理了银行按揭贷款。青岛信达荣昌对剩余的24套房屋进行了产权备案登记，并变更执行请求，要求兴源公司赔偿损失人民币1,894.49万元，并向青岛市中级人民法院提出申请，依法查封了兴源公司相应房产作为执行标的。根据青岛青房评估事务有限公司2007年4月30日出具的《评估报告书》（青房估字07-ZYJ002），上述房产经法院委托评估，在2007年4月30日估价时点的公开市场价值为人民币3,499.89万元整。青岛市中级人民法院分别于2007年12月11日、2008年5月7日委托拍卖行对上述房产公开拍卖后流拍。

兴源公司就【1996】青民初字第32号《民事调解书》申请再审，2009年2月17日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第379号《民事裁定书》，裁定：“1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2.再审期间，中止原判决的执行。”

该再审案已于2009年2月、2009年3月开庭审理。2009年7月22日，青岛中院作出（2009）青民再初字第1号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（【1996】青民初字第32号）的执行。

2009年8月，兴源公司不服青岛中院(2009)青民再初字第1号《民事裁定书》，向山东省高级人民法院提起上诉。2010年1月，山东省高级人民法院作出(2009)鲁民再终字第1号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010年5月，山东省高级人民法院作出(2010)鲁民监字第88号《民事裁定书》，裁定：“1.本案由本院提审；2.再审期间，中止原判决的执行。”根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

2011年5月，山东省高级人民法院组织双方进行调解。2014年6月27日，公司收到信达投资《关于履行信达地产股份有限公司重大资产重组承诺的函》，就其于公司重大资产重组时承诺事项，明确了履约方式和履约时间，形成该项涉诉可能损失补足的承诺。信达投资来函承诺：“对青岛兴源诉讼案，请贵公司自2014年6月30日起，尽快于1年内了结，对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于2007年4月30日重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出，我公司将在接到贵公司书面通知1个月内，履行现金弥补承诺。”

于2019年6月30日，案件仍处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。公司认为胜诉可能性较大。”

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

本公司于2012年11月将原子公司北京信达置业有限公司（以下简称“信达置业”）100%股权转让给中信国安集团有限公司。北京庄胜房地产开发有限公司（以下简称“庄胜地产”）就信达置业股权转让合同纠纷对本公司、中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司（以下简称“北京分公司”）提起诉讼，并由北京市高级人民法院（以下简称“北京市高院”）受理。

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

违约金 10 亿元，并由信达置业对违约金的支付承担连带责任。

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

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

- （i）撤销北京市高院于 2014 年 12 月 18 日出具的民事判决；
- （ii）确认解除庄胜地产与信达投资、信达北京分公司签订的框架协议及庄胜地产与信达投资、信达北京分公司及信达置业签订的有关补充协议；
- （iii）信达置业判决生效后十日内向庄胜地产返还其根据框架协议及有关补充协议取得的有关项目地块权益，并移交项目资料；
- （iv）信达投资有限公司于本案生效日后十日内向北京庄胜房地产开发有限公司支付违约金 10 亿元，北京信达置业有限公司对该违约金的支付承担连带责任；
- （v）庄胜地产于本判决生效后十日内向信达投资有限公司返合同款项 22.1 亿元及拆迁费用 5.3 亿元；
- （vi）驳回信达置业的反诉请求；
- （vii）初审诉讼费用约人民币 5 百万元及二审诉讼费约 5 百万元由信达投资有限公司及信达置业共同承担。

2018 年 7 月 20 日，最高人民法院再审合议庭组织各方进行新证据问询，庭后，各方按照要求提交和解方案及代理意见。2018 年 10 月 9 日，最高法院组织进行项目现场查看，并组织各方进行调解。

2019 年 3 月 21 日，信达投资通过公证送达庄胜地产的方式要求中断执行时效。2019 年 8 月 12 日，信达投资签收北京市第三中级人民法院邮寄的（2019）

京 03 执 978 执行裁定书。信达投资应支付庄胜地产的约 10 亿元已在庄胜地产应返还信达投资的约 27 亿元中抵消。目前公司各项业务经营均正常开展，本次诉讼的执行不会对信达投资有限公司的财务状况、正常经营及偿债能力产生重大不利影响。公司会持续关注案件情况，积极采取各项措施维护我司合法权益，并依法及时履行信息披露义务。

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

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

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

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

②判令金博大赔偿经济损失 2.5 亿元；

③判令金博大承担诉讼费用。

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

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

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

③驳回大商投资的其他诉讼请求；

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

河南金博大针对一审判决已提交上诉状。

（2）起诉大商股份欠缴 2018 年一二季度租金：河南金博大就金博大城商场租赁合同纠纷对大商股份有限公司提起诉讼，并由河南省郑州市中级人民法院（以下简称“郑州市中院”）受理。金博大的诉讼请求如下：

①判令大商股份支付房屋使用费（租金）人民币 70,646,564.04 元（参照合同约定的租金标准暂计至 2018 年 4 月 27 日）；

②判令大商股份支付违约金 10,872,701.39 元（以实际拖欠的房屋使用费为基数，参照合同约定的每日万分之四违约金计算标准暂计至 2018 年 4 月 27 日），并参照该标准赔偿原告损失至实际清偿之日止；

③本案诉讼费用由大商股份承担。

2019 年 6 月 6 日，郑州市中院下发一审判决（【2018】豫 01 民初 1537 号），判令：大商股份于本判决生效之日起十日内支付河南金博大租金 70,646,564.04 元、违约金 10,872,701.3 元，共计 81,519,265.34 元。案件受理费 449,396 元，保全费 5,000 元，共计 454,396 元，由大商股份承担。

2019 年 6 月 24 日，大商股份针对该一审判决已提起上诉。

（3）起诉大商股份欠缴 2018 年三四季度租金：河南金博大就金博大城商场租赁合同纠纷对大商股份有限公司提起诉讼，并由河南省郑州市中级人民法院（以下简称“郑州市中院”）受理。金博大的诉讼请求如下：

①判令大商股份支付房屋使用费（租金）71,239,995.18 元；

②判令大商股份支付违约金 2,026,663.4 元（以上述拖欠的房屋使用费为基数，参照合同约定的每日万分之四违约金计算标准暂计至 2018 年 10 月 31 日），并参照该标准计算至大商股份实际清偿房屋使用费之日；

③本案诉讼费用由大商股份承担。

2018年11月8日，郑州市中院立案受理，11月13日河南金博大递交诉讼保全申请。12月19日，成功冻结大商股份银行存款7,326.66万元。

（4）起诉大商股份欠缴2019年一二季度租金：河南金博大就金博大城商场租赁合同纠纷对大商股份有限公司提起诉讼，并由河南省郑州市中级人民法院（以下简称“郑州市中院”）受理。金博大的诉讼请求如下：

①判令大商股份支付房屋使用费（租金）71,833,426.3元；

②判令大商股份支付违约金1,637,802.11元（以上述拖欠的房屋使用费为基数，参照合同约定的每日万分之四违约金计算标准暂计至2019年4月17日），并参照该标准计算至大商股份实际清偿房屋使用费之日；

③本案诉讼费用由大商股份承担。

2019年5月，河南金博大通过申请财产保全，成功查封冻结大商股份银行存款73,471,228.41元。

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

2019年5月10日，河南省高院出具民事判决书（【2018】豫民初33号），判决如下：

①驳回大商股份的诉讼请求；

②案件受理费693375.7元，由大商股份承担。

2019年5月20日，大商股份针对该一审判决已提起上诉。

发行人、河南金博大就该案件聘请的专项法律顾问认为上述诉讼、判决为发行人、金博大带来实际损失的可能性较小。截至 2019 年 6 月 30 日，案件仍处于法院审理阶段，发行人、金博大现时评估诉讼于现阶段将不会对发行人、金博大财务状况造成重大影响，且并不影响发行人、金博大的正常经营。发行人已就上述诉讼计提预计负债，计提金额为 26,392,880.00 元。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，本公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

报告期内，公司发生的重大事项已均在深圳证券交易所（<http://www.szse.cn/>）进行公告。

时间	公告名称	链接
2019 年 4 月 26 日	信达投资有限公司 2019 年一季度累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?37722b28-7265-4287-9c73-aacb5d4f9a10

2019 年 8 月 15 日	信达投资有限公司涉及 重大诉讼的进展公告	http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?5856ef84-518c-40d9-9f48-4d0636788e47
--------------------	-------------------------	---

第六章 财务报告

本公司 2019 年半年度报表请参见附件。

第七章 备查文件目录

一、备查文件

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

（二）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（三）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

二、查阅地点

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

（此页无正文，为《信达投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告》之盖章页）



信达投资有限公司

2019 年半年度财务报表及附注



信达投资有限公司
合并资产负债表
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金	一、1	20,990,977,837.42	23,287,718,424.93
交易性金融资产	一、2	7,774,722,436.15	7,014,643,069.84
应收票据		1,000,000.00	23,587,246.22
应收账款	一、3	581,923,590.57	552,878,169.57
预付款项	一、4	791,943,468.71	784,976,034.37
其他应收款	一、5	2,303,814,980.25	2,820,960,067.94
存货	一、6	63,901,739,195.87	62,678,269,964.37
一年内到期的非流动资产	一、7	8,176,290,922.24	6,476,623,612.65
其他流动资产	一、8	5,653,498,261.91	5,346,488,896.89
流动资产合计		110,175,910,693.12	108,986,145,486.78
非流动资产			
债权投资	一、9	24,343,606,436.79	24,529,035,048.12
长期应收款		32,028,029.15	33,598,194.24
长期股权投资	一、10	3,534,111,669.57	3,463,788,356.96
其他非流动金融资产	一、11	26,225,784,293.84	23,396,822,618.78
投资性房地产	一、12	3,455,641,355.67	3,484,534,235.75
固定资产	一、13	838,294,397.16	860,507,295.07
在建工程		6,627,142.89	6,657,576.01
使用权资产		47,566,764.03	-
无形资产	一、14	32,711,163.20	32,844,447.59
商誉	一、15	202,185,367.25	202,185,367.25
长期待摊费用		22,235,362.85	27,979,486.32
递延所得税资产	一、16	1,637,642,546.33	1,633,646,957.55
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		60,378,434,528.73	57,671,599,583.64
资产总计		170,554,345,221.85	166,657,745,070.42

载于第12页至第34页的附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
合并资产负债表（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



负债及所有者权益	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动负债			
短期借款	一、18	17,504,389,055.74	18,025,000,000.00
交易性金融负债	一、19	744,523,572.70	679,224,957.94
应付票据		-	10,000,000.00
应付账款		3,135,167,887.45	4,244,885,475.78
预收款项		115,970,939.53	70,383,481.45
合同负债	一、20	28,339,573,036.43	25,039,016,844.14
应付职工薪酬	一、21	1,092,618,143.95	1,263,390,938.07
应交税费	一、22	2,967,533,495.61	3,530,830,668.73
其他应付款		7,131,436,783.61	8,572,326,166.68
一年内到期的非流动负债	一、23	17,955,330,056.01	18,047,545,904.99
其他流动负债		4,236,543.30	3,434,435.44
流动负债合计		78,990,779,514.33	79,486,038,873.22
非流动负债			
长期借款	一、24	25,153,802,147.04	21,759,552,671.36
应付债券	一、25	27,302,481,990.36	23,773,214,509.22
租赁负债		18,899,910.83	-
长期应付款	一、26	4,713,102,169.13	5,050,213,726.62
预计负债	一、27	78,057,065.41	78,057,065.41
递延收益	一、28	312,899,875.73	316,302,470.18
递延所得税负债	一、16	572,962,878.16	678,586,557.85
其他非流动负债	一、29	2,710,540,730.91	2,708,900,000.00
非流动负债合计		60,862,746,767.57	54,364,827,000.64
负债合计		139,853,526,281.90	133,850,865,873.86
所有者权益			
实收资本	一、30	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	一、31	4,596,023,206.99	2,200,203,613.73
其他综合收益		(584,486.20)	(673,839.68)
盈余公积		1,048,890,580.95	1,048,890,580.95
未分配利润	一、32	11,496,209,832.00	10,517,847,907.55
归属于母公司所有者权益合计		19,140,539,133.74	15,766,268,262.55
少数股东权益		11,560,279,806.21	17,040,610,934.01
所有者权益合计		30,700,818,939.95	32,806,879,196.56
负债和所有者权益总计		170,554,345,221.85	166,657,745,070.42

载于第12页至第34页的附注为本财务报表的组成部分

第1页至第34页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

信达投资有限公司
合并利润表
2019年1月-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	附注	2019年1月-6月	2018年1月-6月
一、营业收入	一、33	7,593,267,798.94	4,630,121,954.61
减：营业成本	一、34	3,625,068,580.77	1,897,360,403.45
税金及附加		541,546,571.25	317,230,413.26
销售费用		126,113,526.26	70,628,778.01
管理费用		548,815,842.55	422,684,616.37
财务费用	一、35	1,761,080,476.85	1,608,142,697.92
其中：利息费用		1,866,451,273.39	1,652,182,439.97
利息收入		106,560,250.01	45,933,198.94
资产减值损失	一、36	-	21,958,825.58
信用减值损失	一、37	(3,462,163.20)	(7,957,374.88)
加：其他收益		64,728,793.48	40,512,957.09
投资收益	一、38	709,307,218.78	1,772,230,793.25
其中：对联营企业和合营企业的投			
资收益		103,438,533.00	589,052,587.28
公允价值变动收益	一、39	241,100,102.60	(188,305,080.88)
资产处置收益		1,361,725.87	32,072.30
二、营业利润		2,010,602,805.19	1,924,544,336.66
加：营业外收入	一、40	31,762,591.51	15,072,857.75
减：营业外支出	一、41	1,962,093.96	336,804.76
三、利润总额		2,040,403,302.74	1,939,280,389.65
减：所得税费用	一、42	583,442,606.77	641,014,927.31
四、净利润		1,456,960,695.97	1,298,265,462.34
归属于母公司所有者的净利润		978,361,924.45	1,071,979,331.04
少数股东损益		478,598,771.52	226,286,131.30
五、其他综合收益税后净额		89,353.48	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税			
后净额		89,353.48	-
将重分类进损益的其他综合收益：			
-权益法下可转损益的其他综合收益		89,353.48	-
-可供出售金融资产公允价值变动		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的			
税后净额		-	-
六、综合收益总额		1,457,050,049.45	1,298,265,462.34
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		978,451,277.93	1,071,979,331.04
归属于少数股东的综合收益总额		478,598,771.52	226,286,131.30

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



信达投资有限公司
合并所有者权益变动表
2019 年 1 月-6 月
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	归属于母公司所有者的权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、2018 年 12 月 31 日余额	2,000,000,000.00	2,200,203,613.73	(673,839.68)	1,048,890,580.95	10,517,847,907.55	15,766,268,262.55	17,040,610,934.01	32,806,879,196.56
会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
二、2019 年 1 月 1 日余额	2,000,000,000.00	2,200,203,613.73	(673,839.68)	1,048,890,580.95	10,517,847,907.55	15,766,268,262.55	17,040,610,934.01	32,806,879,196.56
三、本年增减变动金额								
(一)综合收益总额	-	-	89,353.48	-	978,361,924.45	978,451,277.93	478,598,771.52	1,457,050,049.45
(二)所有者投入和减少资本								
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	18,354,592.42	18,354,592.42
2、其他	-	2,395,819,593.26	-	-	-	2,395,819,593.26	(5,622,070,385.13)	(3,226,250,791.87)
(三)利润分配								
1、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	(355,214,106.61)	(355,214,106.61)
四、2019 年 6 月 30 日余额	2,000,000,000.00	4,596,023,206.99	(584,486.20)	1,048,890,580.95	11,496,209,832.00	19,140,539,133.74	11,560,279,806.21	30,700,818,939.95

载于第 12 页至第 34 页的附注为本财务报表的组成部分



信达投资有限公司
合并所有者权益变动表 (续)
2019 年 1 月-6 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	归属于母公司所有者的权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、2017 年 12 月 31 日余额	2,000,000,000.00	2,230,414,765.47	(220,402,685.73)	1,048,890,580.95	9,295,157,878.59	6,644,203,966.03	20,998,264,505.31
会计政策变更	-	-	220,056,171.14	-	(313,802,454.97)	1,505,744.46	(92,240,539.37)
二、2018 年 1 月 1 日余额	2,000,000,000.00	2,230,414,765.47	(346,514.59)	1,048,890,580.95	8,981,355,423.62	6,645,709,710.49	20,906,023,965.94
三、本年增减变动金额							
(一)综合收益总额	-	-	(327,325.09)	-	2,726,795,168.47	2,133,716,666.83	4,860,184,510.21
(二)所有者投入和减少资本							
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
2、其他	-	(30,211,151.74)	-	-	(30,211,151.74)	8,334,250,255.53	8,304,039,103.79
(三)利润分配							
1、对所有者的分配	-	-	-	-	(1,190,302,684.54)	(273,065,698.84)	(1,463,368,383.38)
四、2018 年 12 月 31 日余额	2,000,000,000.00	2,200,203,613.73	(673,839.68)	1,048,890,580.95	10,517,847,907.55	17,040,610,934.01	32,806,879,196.56

马红

企业负责人

张心

主管会计工作负责人

张心

会计机构负责人

信达投资有限公司
合并现金流量表
2019年1月-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	2019年1月-6月	2018年1月-6月
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	8,446,722,414.14	8,449,481,271.40
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,262,042,908.68	9,898,419,833.06
经营活动现金流入小计	12,708,765,322.82	18,347,901,104.46
购买商品、接受劳务支付的现金	3,976,128,195.29	5,912,101,624.07
支付给职工以及为职工支付的现金	603,789,085.76	461,664,307.15
支付的各项税费	2,613,916,817.60	2,740,056,606.97
支付其他与经营活动有关的现金	4,989,571,468.85	6,421,567,111.82
经营活动现金流出小计	12,183,405,567.50	15,535,389,650.01
经营活动产生的现金流量净额	525,359,755.32	2,812,511,454.45
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	41,205,055,353.73	32,529,422,632.16
取得投资收益收到的现金	2,812,850,896.21	1,535,351,993.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额	1,941,168.62	29,900,670.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	5,289,967.66	(6,303,520.80)
收到的其他与投资活动有关的现金	3,391,803,640.37	2,050,722,863.63
投资活动现金流入小计	47,416,941,026.59	36,139,094,638.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,129,288.33	7,898,371.29
投资支付的现金	48,534,814,783.77	35,959,946,948.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	3,573,587,860.68	1,736,971,906.61
投资活动现金流出小计	52,120,531,932.78	37,704,817,226.68
投资活动产生的现金流量净额	(4,703,590,906.19)	(1,565,722,587.85)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	21,198,600,000.00	12,387,746,700.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	413,500,000.00	131,005,500.00
筹资活动现金流入小计	21,612,100,000.00	12,518,752,200.00
偿还债务支付的现金	17,436,623,475.52	14,020,683,206.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,487,186,074.43	2,253,362,846.73
支付的其他与筹资活动有关的现金	247,227,507.58	1,400,716,942.28
筹资活动现金流出小计	20,171,037,057.53	17,674,762,995.67
筹资活动产生的现金流量净额	1,441,062,942.47	(5,156,010,795.67)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	446.56	994.70
五、现金及现金等价物净增加额	(2,737,167,761.84)	(3,909,220,934.37)
加: 年初现金及现金等价物余额	22,860,205,261.77	19,413,658,295.24
六、年末现金及现金等价物余额	20,123,037,499.93	15,504,437,360.87

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

信达投资有限公司
公司资产负债表
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产		
货币资金	2,070,287,044.73	1,455,117,622.76
交易性金融资产	989,595,496.33	403,503,303.00
应收票据	-	-
应收账款	21,732,711.45	21,732,711.45
预付款项	604,170,829.00	604,170,829.00
其他应收款	16,671,624,679.77	16,849,705,102.57
一年内到期的非流动资产	1,653,824,984.25	378,168,330.90
其他流动资产	-	267,057,000.00
流动资产合计	22,011,235,745.53	19,979,454,899.68
非流动资产		
债权投资	4,995,856,875.81	6,092,324,226.41
长期股权投资	11,710,825,152.04	8,532,200,407.92
其他非流动金融资产	13,403,648,862.16	13,146,422,265.70
投资性房地产	584,462,577.22	599,355,467.86
固定资产	61,380,919.44	62,946,884.73
无形资产	773,166.06	1,078,737.34
递延所得税资产	225,525,429.12	245,130,187.10
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	30,982,472,981.85	28,679,458,177.06
资产总计	52,993,708,727.38	48,658,913,076.74

载于第12页至第34页的附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
公司资产负债表(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



负债及所有者权益	2019年6月30日	2018年12月31日
流动负债		
短期借款	14,403,876,851.46	14,896,000,000.00
预收款项	55,402.82	109,101.63
应付职工薪酬	207,904,302.35	285,614,834.29
应交税费	8,199,337.53	53,629,836.36
其他应付款	1,281,769,320.75	1,936,987,365.01
一年内到期的非流动负债	1,875,150,150.00	1,552,000,000.00
其他流动负债	2,678,213.59	3,382,945.52
流动负债合计	17,779,633,578.50	18,727,724,082.81
非流动负债		
长期借款	9,607,720,200.07	4,738,764,000.00
应付债券	15,850,027,877.40	15,845,081,207.84
预计负债	23,450,276.64	23,450,276.64
递延所得税负债	106,454,018.73	91,879,971.45
非流动负债合计	25,587,652,372.84	20,699,175,455.93
负债合计	43,367,285,951.34	39,426,899,538.74
所有者权益		
实收资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	1,181,755,636.29	1,181,755,636.29
其他综合收益	-	-
盈余公积	1,048,890,580.95	1,048,890,580.95
未分配利润	5,395,776,558.80	5,001,367,320.76
所有者权益合计	9,626,422,776.04	9,232,013,538.00
负债及所有者权益总计	52,993,708,727.38	48,658,913,076.74

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

信达投资有限公司
公司利润表
2019年1月-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	2019年1月-6月	2018年1月-6月
一、营业收入	690,953,456.72	456,251,263.04
减: 营业成本	29,719,449.15	16,653,307.75
税金及附加	25,491,261.84	24,626,734.52
管理费用	40,630,634.48	39,841,670.15
财务费用	799,242,021.84	660,338,178.83
其中: 利息费用	811,286,226.66	668,500,301.52
利息收入	12,044,204.82	8,193,571.59
资产减值损失	-	-
信用减值损失	(708,500.00)	(5,359,650.00)
加: 其他收益	2,000,000.00	-
投资收益	563,868,169.14	655,983,684.95
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动收益	58,296,189.13	231,610,266.13
资产处置收益	-	-
二、营业利润	420,742,947.68	607,744,972.87
加: 营业外收入	-	643,458.84
减: 营业外支出	(2,000,000.00)	-
三、利润总额	422,742,947.68	608,388,431.71
减: 所得税费用	28,333,709.64	117,189,299.79
四、净利润	394,409,238.04	491,199,131.92
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	394,409,238.04	491,199,131.92

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

信达投资有限公司
公司所有者权益变动表
2019年1月-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计
一、2018年12月31日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	-	1,048,890,580.95	5,001,367,320.76	9,232,013,538.00
会计政策变更						
二、2019年1月1日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	-	1,048,890,580.95	5,001,367,320.76	9,232,013,538.00
三、本年增减变动金额						
(一)综合收益总额	-	-	-	-	394,409,238.04	394,409,238.04
(二)利润分配						
1.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
四、2019年6月30日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	-	1,048,890,580.95	5,395,776,558.80	9,626,422,776.04

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计
一、2017年12月31日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	(30,908,298.50)	1,048,890,580.95	5,174,748,424.00	9,374,486,342.74
会计政策变更	-	-	30,908,298.50	-	(10,801,444.00)	20,106,854.50
二、2018年1月1日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	-	1,048,890,580.95	5,163,946,980.00	9,394,593,197.24
三、本年增减变动金额						
(一)综合收益总额	-	-	-	-	1,027,723,025.30	1,027,723,025.30
(二)利润分配						
1.对所有者的分配	-	-	-	-	(1,190,302,684.54)	(1,190,302,684.54)
四、2018年12月31日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	-	1,048,890,580.95	5,001,367,320.76	9,232,013,538.00

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

信达投资有限公司
公司现金流量表
2019年1月-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	2019年1月-6月	2018年1月-6月
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	3,375,474,679.06	5,892,501,843.34
经营活动现金流入小计	3,375,474,679.06	5,892,501,843.34
支付给职工以及为职工支付的现金	86,809,619.32	78,849,182.63
支付的各项税费	115,475,688.83	177,954,677.90
支付其他与经营活动有关的现金	2,894,666,824.31	6,309,683,687.50
经营活动现金流出小计	3,096,952,132.46	6,566,487,548.03
经营活动产生的现金流量净额	278,522,546.60	(673,985,704.69)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	5,620,519,461.06	1,378,053,485.67
取得投资收益收到的现金	722,666,452.62	507,358,832.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	256,997.52	-
收到的其他与投资活动有关的现金	111,027,777.78	-
投资活动现金流入小计	6,454,470,688.98	1,885,412,318.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	577,001.52	749,844.00
投资支付的现金	9,154,558,126.60	1,761,253,555.10
支付的其他与投资活动有关的现金	117,050.00	-
投资活动现金流出小计	9,155,252,178.12	1,762,003,399.10
投资活动产生的现金流量净额	(2,700,781,489.14)	123,408,919.30
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	11,091,000,000.00	6,300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	11,091,000,000.00	6,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	7,520,000,000.00	5,446,285,990.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	533,571,635.49	595,632,442.05
筹资活动现金流出小计	8,053,571,635.49	6,041,918,432.05
筹资活动产生的现金流量净额	3,037,428,364.51	258,081,567.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	615,169,421.97	(292,495,217.44)
加: 年初现金及现金等价物余额	1,455,117,622.76	1,420,464,238.69
六、年末现金及现金等价物余额	2,070,287,044.73	1,127,969,021.25

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



一、 合并财务报表主要项目附注

1. 货币资金

	2019年6月30日	2018年12月31日
现金	1,951,563.67	1,805,688.97
银行存款	20,121,085,936.26	22,815,620,390.17
其他货币资金	867,940,337.49	470,292,345.79
合计	<u>20,990,977,837.42</u>	<u>23,287,718,424.93</u>

2. 交易性金融资产

	2019年6月30日	2018年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
基金	2,475,823,533.98	1,913,209,280.47
理财产品	1,909,406,833.17	2,763,823,860.75
买入返售债券	1,071,003,074.00	55,002,750.00
股票	930,691,071.98	795,861,355.30
资管计划	578,093,148.59	914,443,385.63
嵌入衍生工具的债权	508,050,709.26	488,990,843.24
股权	300,654,065.17	66,311,594.45
信托计划	1,000,000.00	-
结构性存款	-	17,000,000.00
合计	<u>7,774,722,436.15</u>	<u>7,014,643,069.84</u>

3. 应收账款

	2019年6月30日	2018年12月31日
应收账款	<u>581,923,590.57</u>	<u>552,878,169.57</u>
应收账款的账龄分析如下：		
	2019年6月30日	2018年12月31日
1年以内	364,821,597.71	462,753,235.47
1年至2年	168,361,607.04	26,394,393.76
2年至3年	16,501,693.44	24,290,086.08
3年以上	<u>91,251,272.17</u>	<u>96,688,674.52</u>
减：应收账款坏账准备	<u>59,012,579.79</u>	<u>57,248,220.26</u>
合计	<u>581,923,590.57</u>	<u>552,878,169.57</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



3. 应收账款(续)

应收账款坏账准备变动如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日
年初数	57,248,220.26	38,776,142.32
本年计提额	2,856,998.93	9,405,490.07
本年转回数	(1,092,639.40)	(1,443,666.05)
本年转销数	-	-
因合并范围变更而增加	-	10,510,253.92
年末数	<u>59,012,579.79</u>	<u>57,248,220.26</u>

4. 预付款项

账龄	2019年6月30日	2018年12月31日
1年以内	783,837,278.28	715,911,187.31
1-2年	4,425,403.09	55,473,872.44
2-3年	939,890.90	3,035,985.79
3年以上	<u>2,740,896.44</u>	<u>10,554,988.83</u>
合计	<u>791,943,468.71</u>	<u>784,976,034.37</u>

5. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日
1年以内	846,657,603.82	1,573,951,155.33
1年至2年	999,699,542.63	674,954,465.81
2年至3年	321,452,992.87	271,521,432.52
3年以上	295,567,292.55	483,859,217.78
减：其他应收款坏账准备	<u>159,562,451.62</u>	<u>183,326,203.50</u>
合计	<u>2,303,814,980.25</u>	<u>2,820,960,067.94</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



6. 存货

类别	2019年6月30日	2018年12月31日
房地产开发成本	57,482,714,947.17	55,616,678,505.96
房地产开发产品	6,878,819,610.50	7,542,288,691.43
其他	15,876,645.50	16,209,009.95
小计	64,377,411,203.17	63,175,176,207.34
减：存货跌价准备	475,672,007.30	496,906,242.97
合计	63,901,739,195.87	62,678,269,964.37

存货跌价准备的变动如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日
年初数	496,906,242.97	536,762,553.53
本年计提额	-	29,478,065.98
本年转回	-	(23,121,627.69)
本年转销数	(21,234,235.67)	(46,212,748.85)
年末数	475,672,007.30	496,906,242.97

7. 一年内到期的非流动资产

	2019年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	7,201,637,078.06	(111,110,385.00)	7,090,526,693.06
信托计划	942,929,276.28	(10,246,000.00)	932,683,276.28
资管计划	157,831,686.67	(4,750,733.77)	153,080,952.90
合计	8,302,398,041.01	(126,107,118.77)	8,176,290,922.24

	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	6,413,408,146.64	(89,865,486.89)	6,323,542,659.75
资管计划	157,831,686.67	(4,750,733.77)	153,080,952.90
合计	6,571,239,833.31	(94,616,220.66)	6,476,623,612.65

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



8. 其他流动资产

	2019年6月30日	2018年12月31日
增值税借方余额	2,975,978,435.45	2,451,742,561.85
贷款及垫款	2,570,805,580.70	2,806,430,676.92
信托计划	10,000,000.00	-
预缴税金	508,905.52	2,548,071.13
受托代销商品	8,298.00	10,500.00
其他	103,831,042.24	88,700,086.99
减：减值准备	7,634,000.00	2,943,000.00
合计	<u>5,653,498,261.91</u>	<u>5,346,488,896.89</u>

9. 债权投资

	2019年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	12,693,499,394.74	(391,162,174.89)	12,302,337,219.85
信托计划	12,252,031,859.84	(255,228,035.00)	11,996,803,824.84
债权资产包	282,150,800.00	(239,828,180.00)	42,322,620.00
其他	3,338,899.22	(1,196,127.12)	2,142,772.10
合计	<u>25,231,020,953.80</u>	<u>(887,414,517.01)</u>	<u>24,343,606,436.79</u>
	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	10,424,606,300.21	(386,130,723.00)	10,038,475,577.21
信托计划	14,754,893,426.41	(308,943,035.00)	14,445,950,391.41
债权资产包	282,150,800.00	(239,828,180.00)	42,322,620.00
其他	3,507,943.21	(1,221,483.71)	2,286,459.50
合计	<u>25,465,158,469.83</u>	<u>(936,123,421.71)</u>	<u>24,529,035,048.12</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



9. 债权投资（续）

债权投资按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

债权投资	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2019年1月1日余额	206,283,490.60	314,430,971.77	512,968,180.00	1,033,682,642.37
2019年1月1日余额 在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	10,791,000.00	32,839,100.00	-	43,630,100.00
本期转回	(11,007,106.59)	(45,150,000.00)	-	(56,157,106.59)
其他变动	-	-	-	-
合计	<u>206,067,384.01</u>	<u>302,120,071.77</u>	<u>512,968,180.00</u>	<u>1,021,155,635.78</u>

注：上述坏账准备变动表含划分至一年内到期的非流动资产、其他流动资产的债权投资坏账准备。

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下：

被投资公司名称	2019年6月30日		2018年12月31日	
	持股比例(持 有份额比例)	金额	持股比例(持 有份额比例)	金额
	%		%	
联/合营企业：				
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	50.00	349,973,041.02	50.00	318,260,439.54
杭州信达奥体置业有限公司	50.00	347,245,380.54	50.00	358,191,052.23
宁波融创东新置业有限公司	50.00	284,095,136.91	50.00	67,852,783.68
合肥宇信龙置业有限公司	50.00	241,725,915.00	50.00	249,227,231.50
广州启创置业有限公司	60.00	238,341,826.83	60.00	245,166,649.58
深圳市易达成投资有限公司	40.00	207,396,626.73	40.00	220,157,842.66
天津巴莫科技股份有限公司	6.60	205,068,568.69	6.60	202,142,236.38
上海万茸置业有限公司	40.00	183,722,917.78	40.00	183,758,205.25
深圳市新景发投资有限公司	49.00	142,352,011.00	49.00	162,401,819.68
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	49.00	134,058,538.76	49.00	137,046,241.04
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	40.70	109,486,638.30	40.70	110,652,878.01
宁波江北万科置业有限公司	15.00	107,134,079.19	15.00	110,933,341.09
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	25.00	103,026,141.84	25.00	104,777,781.61
芜湖保信房地产开发有限公司	49.00	96,729,989.25	49.00	106,766,383.01
嘉兴经房置业有限公司	49.00	83,493,846.72	49.00	85,951,903.88
河北国源房地产开发有限公司	30.00	81,000,000.00	-	-
河南康悦置业有限公司	30.00	69,369,848.16	30.00	70,382,141.72
海南幸福城投资有限公司	49.00	64,532,587.00	49.00	65,837,910.94
郑州鑫茂房地产开发有限公司	20.00	57,090,496.38	20.00	57,899,229.41
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	25.00	49,971,952.16	25.00	51,443,031.11
首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	20.00	37,906,520.47	20.00	36,140,300.25
金海湖新区和盛置业有限公司	20.00	34,344,168.02	20.00	37,265,332.62
信达建信(重庆)股权投资基金管理有限公司	51.00	33,526,450.52	51.00	30,427,529.53
苏州睿升房地产开发有限公司	49.00	20,974,415.08	49.00	38,488,068.45
河南碧源盛宏置业有限公司	20.00	19,925,238.79	-	-
重庆瀚文实业有限公司	30.00	19,380,018.39	30.00	19,380,018.39
宁波杉杉鸿发置业有限公司	45.00	18,704,791.08	45.00	16,987,755.60
深圳市珠光御景房地产开发有限公司	30.00	17,605,407.55	-	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	14.00	16,780,895.18	14.00	10,455,304.14
重庆中昂融通实业有限公司	30.00	16,659,249.77	30.00	16,659,249.77
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	49.00	15,592,582.61	49.00	20,696,301.72
重庆中昂景悦荟实业有限公司	30.00	15,000,000.00	30.00	15,000,000.00
廊坊市聚秀房地产开发有限公司	30.00	14,520,092.50	30.00	14,520,092.50
宁波广盛房地产有限公司	20.00	13,746,947.00	20.00	18,169,086.18
嘉兴绿民信融资产管理有限公司	49.00	12,226,259.84	49.00	12,226,259.84
重庆锦双房地产开发有限公司	30.00	11,913,253.31	30.00	11,913,253.31

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



10. 长期股权投资(续)

(1) 长期股权投资详细情况如下(续):

被投资公司名称(续)	2019年6月30日		2018年12月31日	
	持股比例(持 有份额比例)	金额	持股比例(持 有份额比例)	金额
联/合营企业(续):	%		%	
芜湖信达中银资产管理有限公司	51.00	8,492,646.68	51.00	8,087,396.17
黄山五福置业有限公司	40.00	8,196,139.59	40.00	8,196,139.59
信达金誉(上海)投资管理有限公司	49.00	6,100,315.94	49.00	6,137,183.69
天津朗信投资管理有限公司	49.00	5,045,892.63	49.00	5,045,892.63
宁波蓝信小镇投资管理有限公司	49.00	4,898,148.73	49.00	4,898,148.73
信海资产管理(三亚)有限公司	30.00	4,530,210.78	30.00	4,698,138.79
远海信达投资管理(天津)有限公司	40.00	4,068,990.67	40.00	5,142,517.24
深圳市中龙投资有限公司	39.00	3,900,000.00	39.00	3,900,000.00
宁波中合信达投资管理有限公司	35.00	3,115,261.95	35.00	3,176,525.50
儋州广富隆置业有限公司	30.00	2,919,254.79	30.00	2,934,707.44
惠东兴汇城建有限公司	5.00	2,630,000.00	5.00	2,630,000.00
新疆广电传输网络有限责任公司	49.00	2,554,275.49	49.00	507,171.09
信金资产管理(宁波)有限公司	20.00	2,050,161.40	20.00	2,050,161.40
无锡耘林健康产业有限公司	16.67	1,950,239.27	16.67	1,950,239.27
三亚天域酒店物业管理有限公司	49.00	1,172,903.93	-	-
北京未来创客科技有限责任公司	35.00	549,444.02	35.00	891,599.72
安徽信融房地产营销顾问有限公司	40.00	441,869.42	40.00	748,377.60
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	29.00	-	29.00	89,907,502.36
合肥融创西飞置业有限公司	50.00	-	50.00	32,013,266.99
清远天河房地产有限公司	49.00	-	49.00	2,634,424.73
上海务彤投资管理有限公司	-	-	35.00	49,128,899.83
福建瀚晟同创实业有限公司	-	-	35.00	25,058,327.66
合肥融创政新置业有限公司	50.00	-	50.00	-
沈阳德利置业有限公司	50.00	-	50.00	-
天津信和立川置业有限公司	50.00	-	50.00	-
郑州双茂置业有限公司	20.00	-	20.00	-
深圳市中龙信合投资有限公司	49.00	-	49.00	-
慧信恒荣(北京)供应链管理有限公司	30.00	-	30.00	-
郑州德宸祥苑置业有限公司	20.00	-	20.00	-
天津中昂地产有限公司	23.08	-	23.08	-
郑州德府瑞居置业有限公司	20.00	-	20.00	-
深圳市合正新南投资有限公司	40.00	-	40.00	-
东莞市誉方实业投资有限公司	18.00	-	18.00	-
小计		<u>3,537,237,587.66</u>		<u>3,466,914,275.05</u>
减: 减值准备		<u>3,125,918.09</u>		<u>3,125,918.09</u>
长期股权投资净值		<u>3,534,111,669.57</u>		<u>3,463,788,356.96</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



11. 其他非流动金融资产

	<u>2019年6月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
以公允价值计量且其变动		
计入当期损益的金融资产		
基金	14,729,143,696.93	14,937,427,552.67
股权	3,825,673,276.33	4,052,082,375.07
信托计划	3,053,854,205.38	502,000,000.00
贷款及垫款	2,189,265,566.03	1,738,889,937.10
其他债务工具	802,515,723.27	801,509,433.96
资管计划	799,005,193.88	799,074,116.47
嵌入衍生工具的债权	400,000,000.00	400,835,953.88
股票	141,666,632.02	117,003,249.63
其他	<u>284,660,000.00</u>	<u>48,000,000.00</u>
合计	<u>26,225,784,293.84</u>	<u>23,396,822,618.78</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019 年 6 月 30 日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



12. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产本年变动情况如下：

	房屋建筑物
<u>原值</u>	
2019 年 1 月 1 日	4,633,817,077.53
因购买子公司而增加	-
本年购置	289,960.00
自用房地产或存货转换为投资性房地产	64,694,829.47
本年处置	(27,686,013.37)
投资性房地产转换为自用房地产或存货	-
其他	-
2019 年 6 月 30 日	<u>4,671,115,853.63</u>
<u>累计折旧</u>	
2019 年 1 月 1 日	(1,111,092,579.72)
本年计提额	(67,836,697.84)
因出售子公司而减少	239,273.30
本年处置	1,405,768.36
投资性房地产转换为自用房地产或存货	-
2019 年 6 月 30 日	<u>(1,177,284,235.90)</u>
<u>减值准备</u>	
2019 年 1 月 1 日	(38,190,262.06)
本年计提额	-
2019 年 6 月 30 日	<u>(38,190,262.06)</u>
<u>净额</u>	
2019 年 6 月 30 日	<u>3,455,641,355.67</u>
2019 年 1 月 1 日	<u>3,484,534,235.75</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2019年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



13. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物	机器设备	电子设备、 器具及家具	运输设备	合计
<u>原值</u>					
2019年1月1日	1,382,814,363.61	99,658,646.34	144,855,353.63	73,167,778.51	1,700,496,142.09
因购买子公司而增加	-	-	-	-	-
本年购置	-	2,005,088.33	7,302,720.13	2,947,302.88	12,255,111.34
在建工程转入/(转出)	-	-	868,706.38	-	868,706.38
本年处置	(220,699.00)	(962,361.15)	(5,775,443.20)	(5,673,580.58)	(12,632,083.93)
其他	-	-	-	-	-
2019年6月30日	<u>1,382,593,664.61</u>	<u>100,701,373.52</u>	<u>147,251,336.94</u>	<u>70,441,500.81</u>	<u>1,700,987,875.88</u>
<u>累计折旧</u>					
2019年1月1日	(594,122,086.01)	(77,276,345.32)	(112,666,469.86)	(54,192,487.49)	(838,257,388.68)
本年计提	(19,911,612.73)	(2,493,507.42)	(4,460,719.74)	(2,776,756.73)	(29,642,596.62)
本年处置	<u>133,381.79</u>	<u>828,829.03</u>	<u>764,676.33</u>	<u>5,211,077.77</u>	<u>6,937,964.92</u>
2019年6月30日	<u>(613,900,316.95)</u>	<u>(78,941,023.71)</u>	<u>(116,362,513.27)</u>	<u>(51,758,166.45)</u>	<u>(860,962,020.38)</u>
<u>减值准备</u>					
2019年1月1日	(1,369,053.05)	-	-	(362,405.29)	(1,731,458.34)
2019年6月30日	(1,369,053.05)	-	-	(362,405.29)	(1,731,458.34)
<u>净额</u>					
2019年6月30日	<u>767,324,294.61</u>	<u>21,760,349.81</u>	<u>30,888,823.67</u>	<u>18,320,929.07</u>	<u>838,294,397.16</u>
2019年1月1日	<u>787,323,224.55</u>	<u>22,382,301.02</u>	<u>32,188,883.77</u>	<u>18,612,885.73</u>	<u>860,507,295.07</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



14. 无形资产

	土地使用权	计算机软件 系统及其他	合计
<u>原值</u>			
2019年1月1日	35,570,519.90	14,516,554.58	50,087,074.48
本年购置	-	1,664,865.34	1,664,865.34
本年处置	-	(148,000.00)	(148,000.00)
因出售子公司而减少	-	(1,360,000.00)	(1,360,000.00)
2019年6月30日	<u>35,570,519.90</u>	<u>14,673,419.92</u>	<u>50,243,939.82</u>
<u>累计摊销</u>			
2019年1月1日	(7,055,831.78)	(10,186,795.11)	(17,242,626.89)
本年计提额	(447,814.92)	(1,339,002.11)	(1,786,817.03)
本年处置	-	148,000.00	148,000.00
因出售子公司而减少	-	1,348,667.30	1,348,667.30
2019年6月30日	<u>(7,503,646.70)</u>	<u>(10,029,129.92)</u>	<u>(17,532,776.62)</u>
<u>账面价值</u>			
2019年6月30日	<u>28,066,873.20</u>	<u>4,644,290.00</u>	<u>32,711,163.20</u>
2019年1月1日	<u>28,514,688.12</u>	<u>4,329,759.47</u>	<u>32,844,447.59</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



15. 商誉

	金额
2019年1月1日	
成本	1,317,290,612.36
累计减值	(1,115,105,245.11)
账面价值	<u>202,185,367.25</u>
2019年1月1日账面价值	202,185,367.25
处置子公司	-
发生减值	<u>-</u>
2019年6月30日账面价值	<u>202,185,367.25</u>
2019年6月30日	
成本	1,317,290,612.36
累计减值	(1,115,105,245.11)
账面价值	<u>202,185,367.25</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



16. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产	递延所得税资产	
	2019年6月30日	2018年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	185,631,168.27	243,776,961.71
资产减值准备	329,294,092.12	317,858,809.48
预提土地增值税	365,467,073.78	358,525,815.61
预提的职工薪酬	99,620,232.94	126,083,161.40
预计负债	15,266,151.93	13,688,395.80
可抵扣累计亏损	95,015,909.77	108,354,942.73
内部未实现利润	379,707,452.78	303,218,429.80
其他	167,640,464.74	162,140,441.02
合计	1,637,642,546.33	1,633,646,957.55
已确认递延所得税负债	递延所得税负债	
	2019年6月30日	2018年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	185,919,174.66	147,386,061.18
剩余长期股权投资重新计量	44,603,476.34	44,603,476.34
已处置未过户长投应纳税所得额调整	151,875,000.00	187,241,428.57
企业合并公允价值调整	192,709,061.45	244,001,682.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债公允价值变动	-	13,425,865.34
销售佣金增量成本	4,839,645.67	6,487,237.96
未分配合伙企业收益	(8,701,584.68)	23,015,677.19
其他	1,718,104.72	12,425,128.79
合计	572,962,878.16	678,586,557.85

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



17. 所有权或使用权受限制的资产

所有权或使用权受限制的资产类别	2019年6月30日	2018年12月31日
存货	18,843,610,578.45	20,761,098,315.78
长期股权投资	1,457,245,380.54	2,251,451,335.35
投资性房地产	1,356,641,878.32	639,901,097.17
货币资金	867,940,337.49	423,765,198.12
固定资产	202,809,259.10	205,027,573.14
合计	22,728,247,433.90	24,281,243,519.56

18. 短期借款

	2019年6月30日	2018年12月31日
信用借款	14,504,043,518.13	14,896,000,000.00
保证借款	3,000,345,537.61	3,129,000,000.00
合计	17,504,389,055.74	18,025,000,000.00

19. 交易性金融负债

	2019年6月30日	2018年12月31日
专项基金股权投资	744,523,572.70	679,224,957.94

20. 合同负债

	2019年6月30日	2018年12月31日
上年年末余额	25,039,016,844.14	-
会计政策变更	-	14,026,449,239.70
本年年初余额	25,039,016,844.14	14,026,449,239.70
本年增加	8,660,332,818.86	26,238,561,526.44
结转收入	(5,264,221,753.66)	(15,225,993,922.00)
其他变动	(95,554,872.91)	-
年末余额	28,339,573,036.43	25,039,016,844.14

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



20 合同负债 (续)

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
预收售楼款	26,888,730,502.36	23,486,560,928.52
一级土地开发款	913,415,263.40	1,003,415,263.40
房租物业款	34,535,253.06	52,071,693.75
其他	502,892,017.61	496,968,958.47
年末余额	28,339,573,036.43	25,039,016,844.14

21. 应付职工薪酬

	2019年1月1日	本年增加	本年减少	2019年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	1,112,745,937.36	380,344,414.96	(547,303,764.34)	945,786,587.98
职工福利费	1,010,008.56	16,411,927.08	(16,859,158.43)	562,777.21
社会保险费	13,390,327.65	17,511,621.17	(17,315,225.79)	13,586,723.03
其中: 基本医疗保险费	169,054.83	13,686,245.69	(13,337,568.10)	517,732.42
补充医疗保险费	13,206,122.04	2,447,021.60	(2,644,101.60)	13,009,042.04
工伤保险费	1,677.95	381,126.12	(373,145.44)	9,658.63
生育保险费	13,472.83	997,227.76	(960,410.65)	50,289.94
住房公积金	300,762.37	16,583,971.77	(16,213,473.42)	671,260.72
工会经费和职工教育经费	55,280,926.51	7,079,710.25	(14,745,964.55)	47,614,672.21
设定提存计划	13,211,170.18	41,086,263.17	(38,564,828.65)	15,732,604.70
其他	67,451,805.44	3,835,577.08	(2,623,864.42)	68,663,518.10
合计	1,263,390,938.07	482,853,485.48	(653,626,279.60)	1,092,618,143.95

22. 应交税费

	2019年6月30日	2018年12月31日
土地增值税	1,931,994,013.35	1,721,947,002.79
企业所得税	899,382,505.17	1,496,768,199.46
增值税	91,571,790.37	262,794,339.90
城市维护建设税	10,804,014.87	11,862,727.90
其他	33,781,171.85	37,458,398.68
合计	2,967,533,495.61	3,530,830,668.73

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



23. 一年内到期的非流动负债

	2019年6月30日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	13,367,464,869.73	13,373,950,000.02
一年内到期的应付债券	3,849,911,571.44	4,482,238,768.95
一年内到期的长期应付款	725,747,802.25	191,357,136.02
一年内到期的租赁负债	12,205,812.59	-
合计	<u>17,955,330,056.01</u>	<u>18,047,545,904.99</u>

24. 长期借款

	2019年6月30日	2018年12月31日
信用借款	14,787,139,718.02	11,454,464,000.00
保证借款	13,702,862,802.91	12,289,610,456.06
质押借款	6,252,549,092.76	6,730,000,000.00
抵押借款	<u>3,778,715,403.08</u>	<u>4,659,428,215.32</u>
减: 一年内到期的长期借款	<u>13,367,464,869.73</u>	<u>13,373,950,000.02</u>
合计	<u>25,153,802,147.04</u>	<u>21,759,552,671.36</u>

25. 应付债券

	2019年6月30日	2018年12月31日
公司债券	22,065,246,067.18	20,365,951,097.26
中期票据	5,115,926,679.05	4,991,103,625.42
定向债务融资工具	3,034,854,749.18	2,000,000,000.00
债权融资计划	<u>936,366,066.39</u>	<u>898,398,555.49</u>
减: 一年内到期的应付债券	<u>3,849,911,571.44</u>	<u>4,482,238,768.95</u>
合计	<u>27,302,481,990.36</u>	<u>23,773,214,509.22</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



26. 长期应付款

	2019年6月30日	2018年12月31日
中国信达资产管理股份有限公司	2,759,843,774.82	2,770,420,862.64
福州泰禾丽创置业有限公司	1,292,830,853.59	1,188,000,000.00
深圳泰禾房地产开发有限公司	741,595,320.00	657,000,000.00
上海东方蓝海置业有限公司	601,466,666.67	600,000,000.00
安徽省淮南市山南新区管委会财政局	26,150,000.00	26,150,000.00
北京深科佳思物业管理有限公司	14,869,240.81	-
其他	2,094,115.49	-
减: 一年内到期的长期应付款	725,747,802.25	191,357,136.02
合计	4,713,102,169.13	5,050,213,726.62

27. 预计负债

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼或仲裁	26,392,880.00	-	-	26,392,880.00
产品质量保证	4,910,426.57	-	-	4,910,426.57
或有支出	46,753,758.84	-	-	46,753,758.84
合计	78,057,065.41	-	-	78,057,065.41

28. 递延收益

	2019年6月30日	2018年12月31日
与资产相关的政府补助	207,670,980.00	207,670,980.00
车位租金收入	105,228,895.73	108,631,490.18
合计	312,899,875.73	316,302,470.18

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



29. 其他非流动负债

	2019年6月30日	2018年12月31日
应付合并结构化主体其他所有者权益	<u>2,710,540,730.91</u>	<u>2,708,900,000.00</u>

30. 实收资本

	2019年6月30日数及2018年12月31日数	
	出资额	出资比例 %
中国信达资产管理股份有限公司	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

31. 资本公积

	2019年1月1日	本年增加数	本年减少数	2019年6月30日
资本溢价	923,089,704.70	2,395,819,593.26	-	3,318,909,297.96
其它资本公积	1,277,113,909.03	-	-	1,277,113,909.03
其中: 债务豁免	899,183,017.98	-	-	899,183,017.98
其他	<u>377,930,891.05</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>377,930,891.05</u>
合计	<u>2,200,203,613.73</u>	<u>2,395,819,593.26</u>	<u>-</u>	<u>4,596,023,206.99</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



32. 未分配利润

	<u>2019年6月30日</u>	<u>2018年12月31日</u>
上年年末未分配利润	10,517,847,907.55	9,295,157,878.59
加: 会计政策变更	-	(313,802,454.97)
本年年初未分配利润	<u>10,517,847,907.55</u>	<u>8,981,355,423.62</u>
加: 本年净利润	978,361,924.45	2,726,795,168.47
减: 提取法定盈余公积	-	-
对所有者的分配	<u>-</u>	<u>1,190,302,684.54</u>
年末未分配利润	<u>11,496,209,832.00</u>	<u>10,517,847,907.55</u>

33. 营业收入

	<u>2019年1月-6月</u>	<u>2018年1月-6月</u>
房地产销售收入	4,905,359,755.90	2,405,889,963.53
利息收入	1,672,763,601.25	1,151,026,366.86
租赁收入	273,905,114.04	222,086,230.62
基金管理收入	258,578,753.10	262,526,732.08
酒店经营收入	236,972,285.50	256,448,564.19
物业管理收入	142,598,369.57	124,641,231.07
商品销售收入	13,784,274.40	3,002,264.8
投资性物业销售收入	6,118,623.81	29,309,658.14
手续费收入	-	17,849,911.14
其他	<u>83,187,021.37</u>	<u>157,341,032.18</u>
合计	<u>7,593,267,798.94</u>	<u>4,630,121,954.61</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



34. 营业成本

	<u>2019年1月-6月</u>	<u>2018年1月-6月</u>
房地产销售成本	3,222,735,610.86	1,524,688,906.21
物业管理成本	149,147,696.34	117,797,781.49
酒店经营成本	103,166,915.71	107,610,811.35
租赁成本	67,836,697.84	62,378,700.77
商品销售成本	13,463,426.51	2,532,635.25
投资性物业销售成本	5,225,515.88	13,229,565.53
其他	<u>63,492,717.63</u>	<u>69,122,002.85</u>
合计	<u>3,625,068,580.77</u>	<u>1,897,360,403.45</u>

35. 财务费用

	<u>2019年1月-6月</u>	<u>2018年1月-6月</u>
利息支出	3,021,551,262.53	2,377,882,478.33
减: 已资本化的利息费用	1,155,099,989.14	725,700,038.36
减: 利息收入	106,560,250.01	45,933,198.94
汇兑损益	(446.56)	-
手续费	<u>1,189,900.03</u>	<u>1,893,456.89</u>
合计	<u>1,761,080,476.85</u>	<u>1,608,142,697.92</u>

36. 资产减值损失

	<u>2019年1月-6月</u>	<u>2018年1月-6月</u>
坏账及拨备损失	-	19,534,126.44
存货减值损失	-	558,489.87
其他资产减值损失	<u>-</u>	<u>1,866,209.27</u>
合计	<u>-</u>	<u>21,958,825.58</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



37. 信用减值损失

	2019年1月-6月	2018年1月-6月
应收票据及应收账款坏账损失	1,764,359.53	-
其他应收款坏账损失	7,300,483.86	-
债权投资减值损失	(12,527,006.59)	(7,957,374.88)
合计	(3,462,163.20)	(7,957,374.88)

38. 投资收益

	2019年1月-6月	2018年1月-6月
长期股权投资收益	103,438,533.00	589,052,587.28
其中: 按权益法确认收益	96,217,769.12	(56,958,815.03)
处置长期股权投资收益	7,220,763.88	752,117,959.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	603,084,893.64	728,255,370.86
其他	2,783,792.14	454,922,835.11
合计	709,307,218.78	1,772,230,793.25

39. 公允价值变动收益

	2019年1月-6月	2018年1月-6月
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	306,398,717.36	(155,578,217.66)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	(65,298,614.76)	(32,726,863.22)
合计	241,100,102.60	(188,305,080.88)

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



40. 营业外收入

	<u>2019年1月-6月</u>	<u>2018年1月-6月</u>
违约金收入	23,008,816.61	250,634.96
政府补助	3,247,055.89	12,668,359.60
无法支付款项	5,468.53	712,791.50
税收返还/退税	-	776,022.42
非流动资产报废利得	-	3,615.83
其他	<u>5,501,250.48</u>	<u>661,433.44</u>
合计	<u>31,762,591.51</u>	<u>15,072,857.75</u>

41. 营业外支出

	<u>2019年1月-6月</u>	<u>2018年1月-6月</u>
罚款支出	541,969.67	117,647.18
非流动资产报废损失	12,602.67	55,160.10
赔款支出	-	15,400.00
其他	<u>1,407,521.62</u>	<u>148,597.48</u>
合计	<u>1,962,093.96</u>	<u>336,804.76</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注(续)
2019年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



42. 所得税费用

	2019年1月-6月	2018年1月-6月
当期所得税费用	709,883,170.66	776,604,209.83
递延所得税费用	(109,619,268.45)	(132,619,156.12)
以前年度调整	(16,821,295.44)	(2,970,126.40)
合计	<u>583,442,606.77</u>	<u>641,014,927.31</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下:

	2019年1月-6月	2018年1月-6月
会计利润	2,040,403,302.75	1,939,280,389.65
按 25% 的税率计算的所得税费用 (上年度: 25%)	510,100,825.66	484,820,097.41
不可抵扣费用的纳税影响	2,562,183.64	6,832,172.52
免税收入的纳税影响	(38,964,900.51)	24,341,572.88
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异 的纳税影响	156,681,467.86	197,638,036.01
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵 扣暂时性差异的纳税影响	(21,287,294.08)	(53,956,385.25)
非纳税项目收益的影响	(8,828,380.36)	(15,690,439.88)
对以前期间当期所得税的调整	(16,821,295.44)	(2,970,126.38)
其他	-	-
所得税费用	<u>583,442,606.77</u>	<u>641,014,927.31</u>